

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solhöjden
Org nr: 769604-1354



Innehållsförteckning

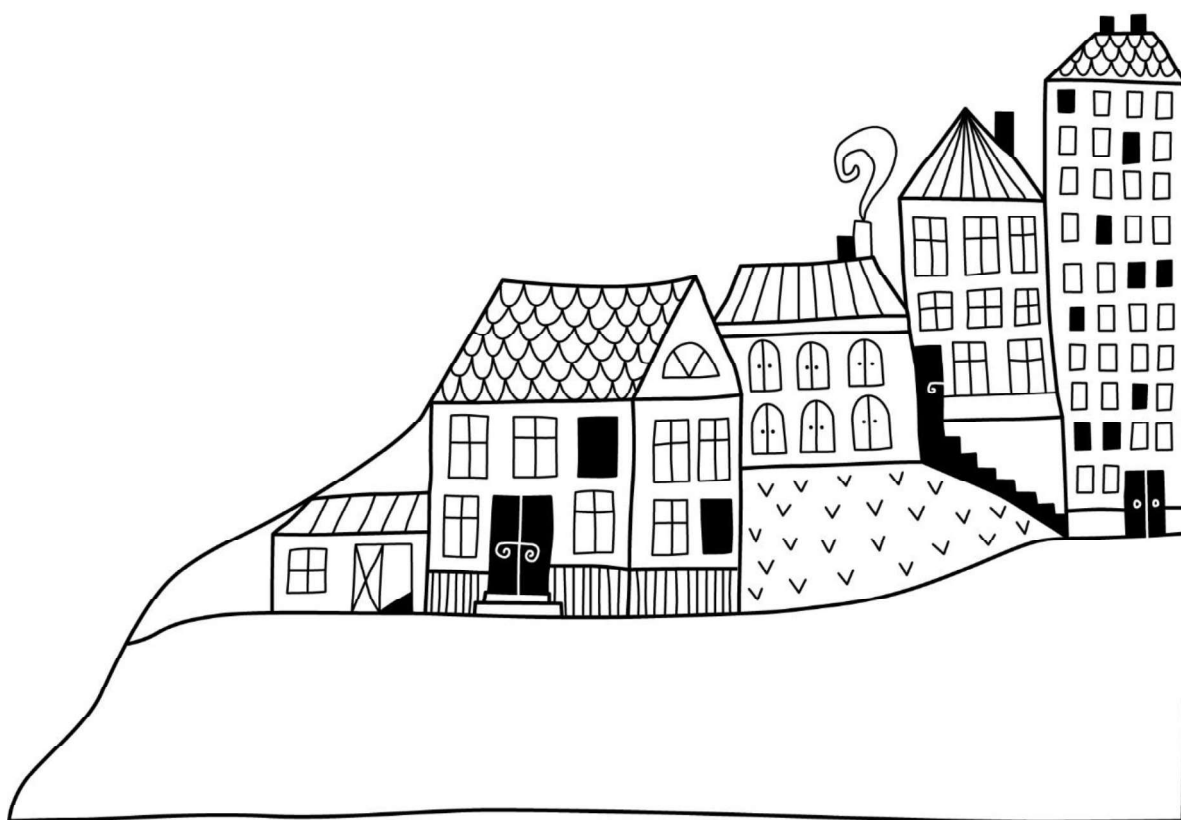
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solhöjden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år och beror till största delen på minskade underhållskostnader. Driftskostnader som ökat mest under året är kostnader för vatten, uppvärmning, försäkring samt snö- och halkbekämpning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full likviditetstäckning på grund av ökade underhållskostnader i framtiden, men på lång sikt kommer fullständig likviditetstäckning att uppnås.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 115% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 567 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 872 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31-35 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	1
2 rum och kök	18
3 rum och kök	50
4 rum och kök	15

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	65
Antal laddplatser	18
Antal garage	4

Total tomtarea 6 834 m²

Total bostadsarea 6 971 m²

Garagelokaler 800 m²

Årets taxeringsvärde 168 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 163 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 259 tkr och planerat underhåll för 400 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 243 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 322 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 243 tkr (322 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Tvättstuga	2015	Byte tvättmaskin
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning
Fasader	2018	Fasadtvätt
Ventilation	2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Dörrar	2019	Brytskydd
Trapphusrenovering	2021	
Huskropp utvändigt	2021	Tak, portar och armaturer
Byte av ytterdörr	2022	
Utomhusbänkar	2022	
Spolning avlopp	2023	
Reparation målning fasad	2023	
Markytor	2023	
Målningsarbete	2024	
Putsning av vägg/fasad	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Modernisering av hissar	400 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Strand	Ordförande	2027
Christina Almén	Sekreterare	2026
Johan Nordström	Vice ordförande	2026
Alexander Jaako	Ledamot	2027
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2027
Håkan Weijne	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åkesson	Suppleant	2026
Magnus Ferm	Suppleant	2026
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Axel Helander	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Norrsell		2026
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Norrsell		2026
Åsa Andersson		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fattat beslut nummer två om att anta nya stadgar. Stadgarna är ännu ej registrerade på Bolagsverket. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningen på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 118 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 965 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.

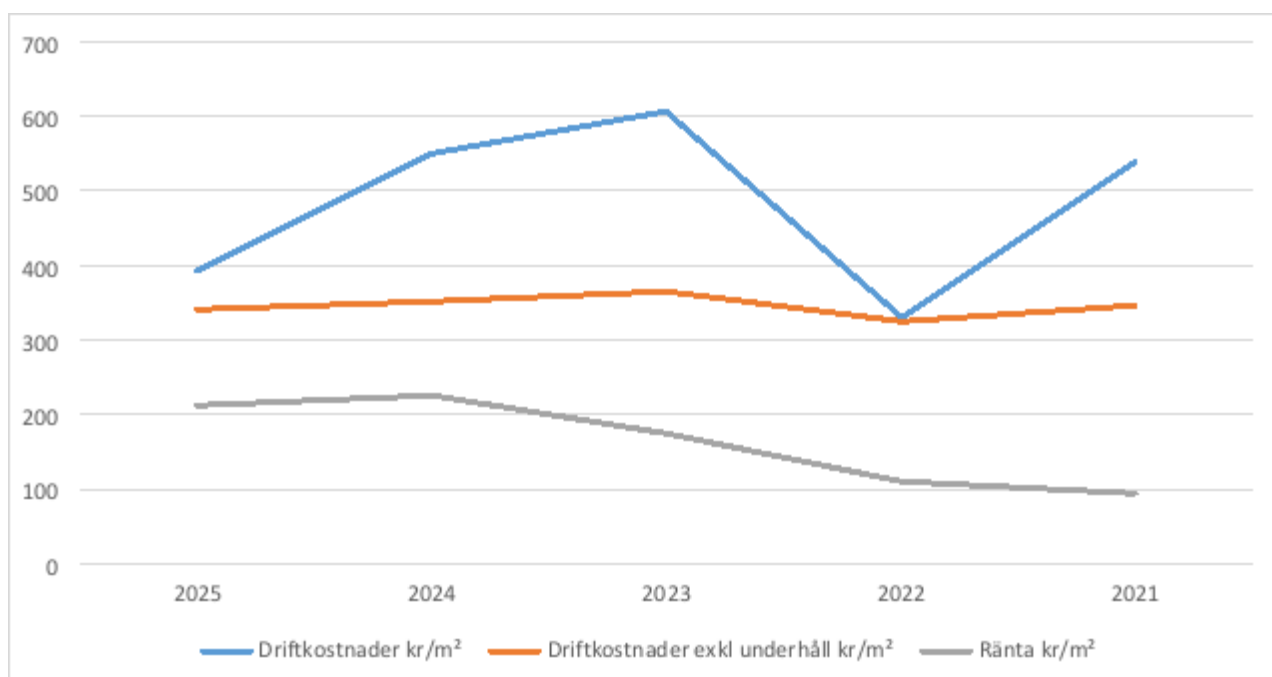
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 598	7 010	6 292	5 957	6 073
Rörelsens intäkter	7 644	7 107	6 470	6 003	6 144
Resultat efter finansiella poster*	278	-1 578	-2 181	189	-1 051
Årets resultat	278	-1 578	-2 181	189	-1 051
Resultat exkl avskrivningar	1 845	19	-587	1 617	288
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-398	-2 018	-2 611	-156	-1 472
Balansomslutning	166 809	166 933	168 218	171 676	168 548
Årets kassaflöde	1 381	462	-1 225	560	-2 148
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	9	7	8	18	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	91	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 035	954	848	793	815
Driftkostnader kr/kvm	396	548	605	329	538
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	344	351	365	323	345
Energikostnad kr/kvm*	166	172	164	173	184
Underhållsfond kr/kvm	1 664	1 426	1 361	1 341	1 119
Reservering till underhållsfond kr/kvm	289	262	260	228	226
Sparande kr/kvm*	292	199	165	214	230
Ränta kr/kvm	212	226	173	110	94
Skuldsättning kr/kvm*	7 352	7 458	7 375	7 486	7 364
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 196	8 314	8 222	8 345	8 209
Räntekänslighet %*	7,9	8,7	9,7	10,5	10,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	39 788 197	11 085 126	-9 197 042	-1 577 678
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 577 678	1 577 678
Reservering underhållsfond			2 243 000	-2 243 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-400 000	400 000	
Årets resultat					278 140
Vid årets slut	67 636 982	39 788 197	12 928 126	-12 617 720	278 140

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 774 720
Årets resultat	278 140
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 243 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa	-12 339 579

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 339 579**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 597 742	7 010 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 080	96 650
Summa rörelseintäkter		7 643 822	7 106 730
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 075 233	-4 257 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-952 300	-957 592
Personalkostnader	Not 6	-106 040	-100 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 567 306	-1 596 867
Summa rörelsekostnader		-5 700 878	-6 912 859
Rörelseresultat		1 942 944	193 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 136	8 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 668 940	-1 779 782
Summa finansiella poster		-1 664 803	-1 771 549
Resultat efter finansiella poster		278 140	-1 577 678
Årets resultat		278 140	-1 577 678



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	161 111 432	162 534 184
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 774 320	1 918 873
Summa materiella anläggningstillgångar		162 885 752	164 453 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		163 010 252	164 577 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 015	6 515
Övriga fordringar	Not 13	112 419	217 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	506 529	305 001
Summa kortfristiga fordringar		617 933	529 471
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 207 036	1 825 582
Summa kassa och bank		3 207 036	1 825 582
Summa omsättningstillgångar		3 824 969	2 355 053
Summa tillgångar		166 835 221	166 932 611



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 425 179	107 425 179
Fond för yttre underhåll		12 928 126	11 085 126
Summa bundet eget kapital		120 353 305	118 510 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 617 720	-9 197 042
Årets resultat		278 140	-1 577 678
Summa fritt eget kapital		-12 339 579	-10 774 720
Summa eget kapital		108 013 725	107 735 585
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 750 770	24 536 319
Summa långfristiga skulder		18 750 770	24 536 319
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 384 632	33 418 963
Leverantörsskulder		370 529	233 470
Skatteskulder		13 951	15 096
Övriga skulder	Not 17	127 925	110 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 173 689	882 520
Summa kortfristiga skulder		40 044 299	34 660 707
Summa eget kapital och skulder		166 808 794	166 932 611



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 942 944	193 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 567 306	1 596 867
	3 510 249	1 790 738
Erhållen ränta	2 469	8 233
Erlagd ränta	-1 574 471	-1 765 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 938 248	33 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-60 368	150 296
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	323 454	-364 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 201 334	-180 370
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-819 880	-857 380
Upptagna lån		1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-819 880	642 620
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 381 454	462 250
Likvida medel vid årets början	1 825 582	1 363 332
Likvida medel vid årets slut	3 207 036	1 825 582



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Kamerabevakning	Linjär	5
Grusgång	Linjär	10
Grillplats	Linjär	10
Nätverk, kameror och vindbelysning	Linjär	10
Temperaturavläsning	Linjär	10
Lösullskomplettering	Linjär	10
Frånluftsvärmepumpar	Linjär	20
2 st. tv-apparater till trapphus	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 723 744	6 112 260
Hyrer, garage	332 200	331 213
Hyrer, övriga	32 122	31 625
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 156	-25 108
Elavgifter	363 544	383 075
Kabel-tv-avgifter	161 280	161 280
Övriga ersättningar	9 996	9 288
Övriga sidointäkter	10 018	15 402
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8 955
Summa nettoomsättning	7 597 742	7 010 080

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	46 080	96 650
Summa övriga rörelseintäkter	46 080	96 650

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-400 000	-1 529 575
Reparationer	-259 453	-251 778
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-144 816	-113 040
Samfällighetsavgifter	-322 962	-363 710
Försäkringspremier	-141 460	-126 302
Kabel- och digital-TV	-180 151	-173 008
Återbäring från Riksbyggen	2 800	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 641	0
Serviceavtal	-14 722	-25 544
Obligatoriska besiktningar	-82 383	-70 749
Snö- och halkbekämpning	-70 475	-20 400
Förbrukningsinventarier	-32 631	-99 181
Vatten	-330 595	-255 436
Fastighetsel	-642 274	-745 577
Hushållsel	29 777	-29 554
Uppvärmning	-344 934	-307 958
Sophantering och återvinning	-127 045	-146 891
Förvaltningsarvode drift	-7 269	0
Summa driftskostnader	-3 075 233	-4 257 602

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-866 395	-856 971
IT-kostnader	-13 815	-36 323
Arvode, yrkesrevisor	-28 057	-17 001
Övriga förvaltningskostnader	-14 108	-21 337
Kreditupplysningar	-1 560	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 584	-7 449
Kontorsmateriel	-9 752	-3 830
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-4 255	-4 844
Övriga externa kostnader	-288	-2 750
Summa övriga externa kostnader	-952 300	-957 592

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 599	-76 201
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-2 997
Sociala kostnader	-22 444	-21 599
Summa personalkostnader	-106 040	-100 797

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 258 832	-1 258 832
Avskrivning Markanläggningar	-1 560	-1 560
Avskrivning Markinventarier	-23 899	-23 899
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 461	-168 023
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 586	-6 586
Avskrivning Installationer	-137 968	-137 968
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 567 306	-1 596 867

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 667	3 158
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	425	705
Övriga ränteintäkter	2 044	4 369
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 136	8 233

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 651 141	-1 752 838
Övriga räntekostnader	-1	-2 685
Övriga finansiella kostnader	-17 798	-24 259
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 668 940	-1 779 782

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 466 298	145 466 298
Mark	32 000 000	32 000 000
Markinventarier	238 985	238 985
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	3 147 972	3 147 972
Markanläggning	15 601	15 601
	181 157 844	181 157 844
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	181 157 844	181 157 844
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 507 094	-16 248 262
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-754 430	-586 407
Markanläggningar	-4 810	-3 250
Markinventarier	-68 338	-44 440
	-18 623 660	-17 171 346
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 258 832	-1 258 832
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-138 461	-168 023
Årets avskrivning markanläggningar	-1 560	-1 560
Årets avskrivning markinventarier	-23 899	-23 899
	-1 422 752	-1 452 314
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 046 412	-18 623 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	161 111 432	162 534 184
Varav		
Byggnader	126 700 372	127 959 204
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	2 255 081	2 393 542
Markanläggningar	9 231	10 791
Markinventarier	146 748	170 647

Taxeringsvärden

Bostäder	168 400 000	163 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	168 400 000	163 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>123 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 400 000</i>	<i>40 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	32 929	32 929
Installationer	2 343 538	2 343 538
	2 376 467	2 376 467
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 376 467	2 376 467

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-14 818	-8 232
Installationer	-442 776	-304 808
	-457 594	-313 040

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-6 586	-6 586
Installationer	-137 968	-137 968
	-144 553	-144 553

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-21 404	-14 818
Installationer	-580 743	-442 776

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-602 147	-457 594
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 774 320	1 918 873
------------------	------------------

Varav

Inventarier och verktyg	11 525	18 111
Installationer	1 762 795	1 900 763

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	85 992	217 955
Momsfordringar	26 427	0
Summa övriga fordringar	112 419	217 955

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 667	0
Förutbetalda försäkringspremier	151 972	141 460
Förutbetalt förvaltningsarvode	216 682	16 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 833	25 800
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	150	5 993
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 225	114 966
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	506 529	305 001

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	102 529	102 529
Transaktionskonto	3 104 507	1 723 053
Summa kassa och bank	3 207 036	1 825 582

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	57 135 402	57 955 282
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-38 234 632	-33 268 963
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	18 750 770	24 536 319

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,36%	2026-03-28	11 184 079,00	0,00	207 380,00	10 976 699,00
NORDEA	1,18%	2025-02-19	8 369 134,00	-8 269 134,00	100 000,00	0,00
NORDEA	2,33%	2026-02-20	0,00	8 269 134,00	300 000,00	7 969 134,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
SWEDBANK	3,34%	2026-05-23	12 215 750,00	0,00	100 000,00	12 115 750,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SBAB	3,80%	2028-03-17	8 644 135,00	0,00	112 500,00	8 531 635,00
Summa			57 955 282,00	0,00	819 880,00	57 135 402,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank, Nordea, Stadshypotek lån om 38 234 632 kr som kortfristig skuld. Som kortfristig skuld ligger även nästa års amortering om 150 tkr. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	127 925	0
Skuld för moms	0	100 593
Clearing	0	10 064
Summa övriga skulder	127 925	110 657

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 266	24 368
Upplupna räntekostnader	150 014	55 545
Upplupna driftskostnader	26 900	8 050
Upplupna elkostnader	127 579	88 283
Upplupna vattenavgifter	85 636	0
Upplupna värmekostnader	37 022	35 257
Upplupna kostnader för renhållning	10 428	12 637
Upplupna revisionsarvoden	20 744	12 063
Upplupna styrelsearvoden	83 597	79 197
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	155 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 560	540
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	603 944	411 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 173 689	882 520

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-07

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Strand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christina Almén,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Nordström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Jaako,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Håkan Weijne,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ghassem Ghahremani,

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2026-

Axel Helander
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026
Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575911622

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Solhöjden signering
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-04-20 16:42:45 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2026-04-22 12:32:15 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-04-22 12:32:15 CEST (+0200)

Johan Strand (JS)
Brf Solhöjden
johan.s@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Gunnar Strand"
Signerade 2026-04-20 17:26:06 CEST (+0200)

Christina Almén (CA)
Brf Solhöjden
stina@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA ALMÉN"
Signerade 2026-04-21 00:29:47 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)
Brf Solhöjden
johan@digitalvillage.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN NORDSTRÖM"
Signerade 2026-04-20 18:18:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575911622

Alexander Jaako (AJ)
Brf Solhöjden
alexander.jaako@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan Alexander Jaako"
Signerade 2026-04-21 06:45:33 CEST (+0200)

Håkan Weijne (HW)
Brf Solhöjden
hakan.weijne@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN WEIJNE"
Signerade 2026-04-20 16:55:16 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)
Brf Solhöjden
ghassem.ghahremani@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GHASSEM GHAHREMANI"
Signerade 2026-04-20 17:12:43 CEST (+0200)

Axel Helander (AH)
Brf Solhöjden
axh@medidyne.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AXEL HELANDER"
Signerade 2026-04-20 17:41:21 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden

Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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



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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

2026-04-22 10:31:53 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC



SE BankID - 0fa89e13-cc76-46d2-838c-75e078e8ffad

BRF Solhöjden i Lund (769604-1354)

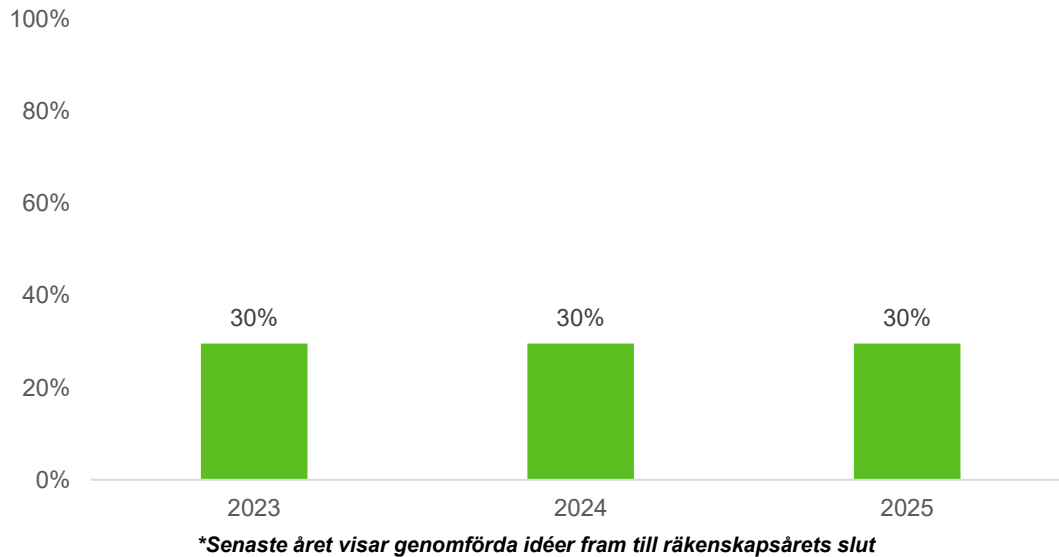


Hållbarhetsidéer

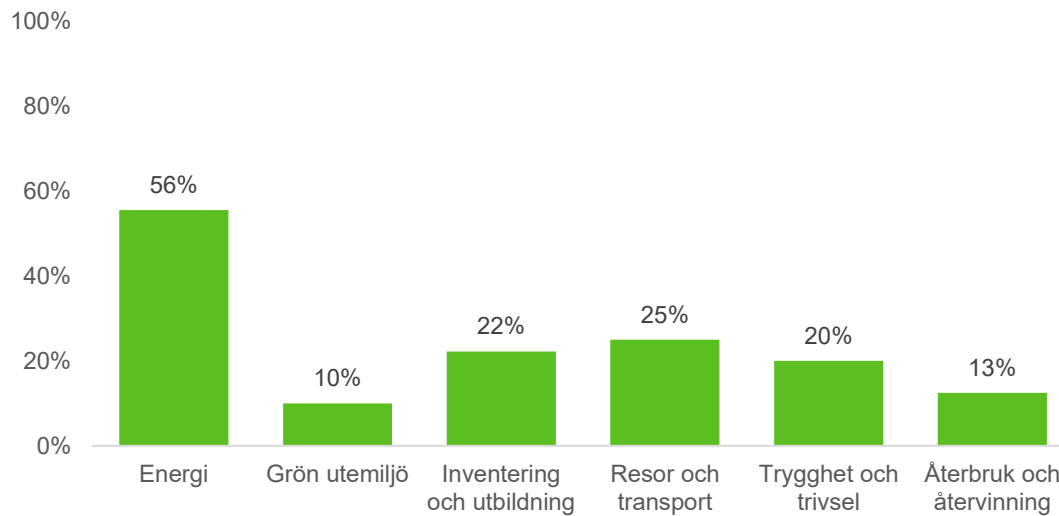
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Solhöjden i Lund har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

Infört individuell mätning och debitering av
Övervakat driften
Bytt ljuskällor inomhus
Jämnat ut temperaturskillnader
Isolerat vindens bjälklag
Installerat solceller
Bytt till el från förnybara källor
Minskat onödig energianvändning
Återvunnit ventilationsvärme
Sparat energi med AI-teknik

Grön utemiljö

Anlagt odlingslotter

Inventering och utbildning

Kontrollerat temperaturen
Inventerat ljuskällor

Återbruk och återvinning

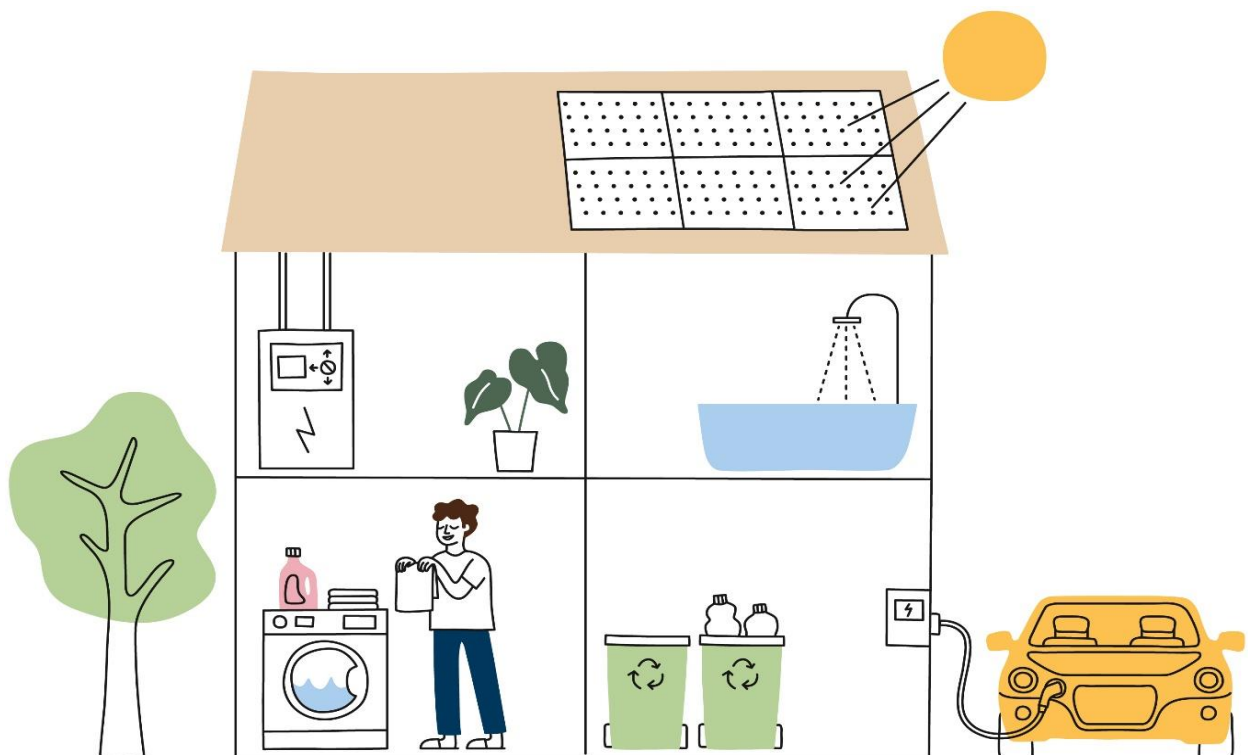
Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-06-26. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

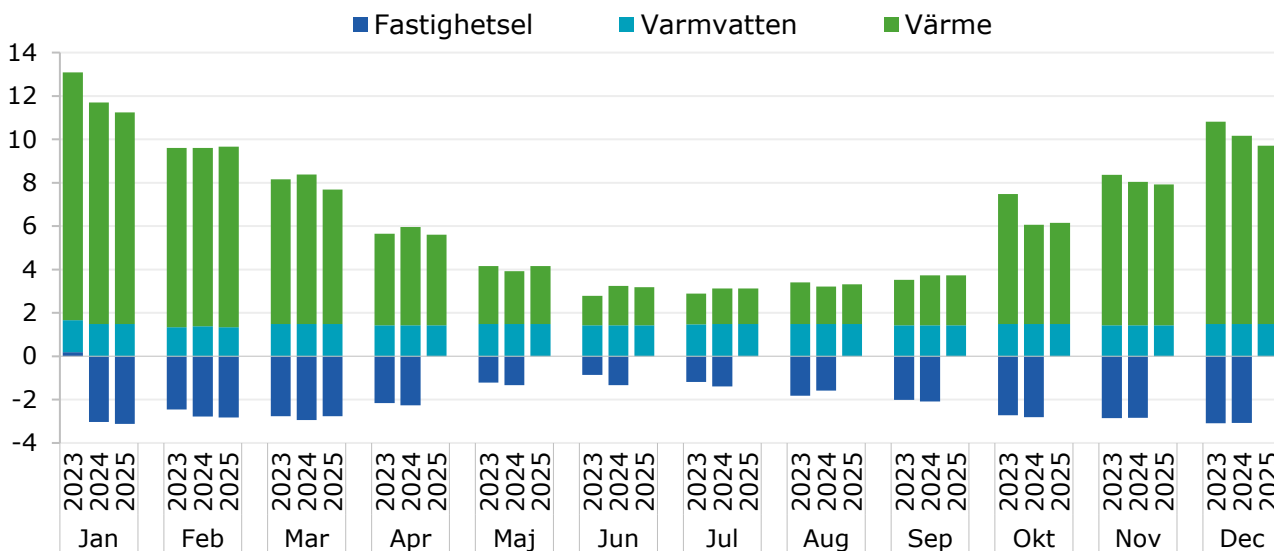
Föreningens totala area var 8 018 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor och har en solcellsanläggning som bidragit till att minska elförbrukningen från andra energikällor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	57	50	67	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	31	33	34	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 970 l/m² varav 360 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 17 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Neversvägen 33	2021-06-27	D
Neversvägen 35	2021-06-27	E
Neversvägen 31	2021-06-27	E

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Solhöjden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Solhöjden 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

