

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solhöjden  
Org nr: 769604-1354





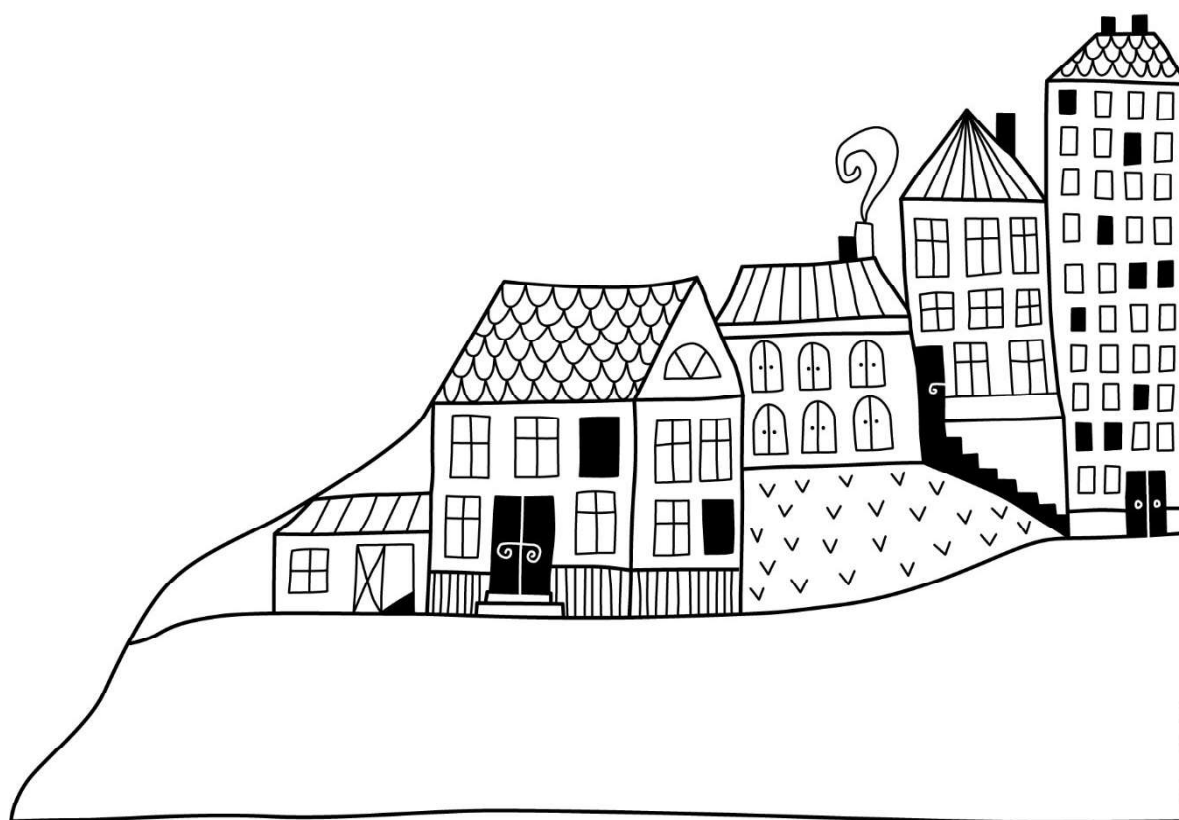
---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solhöjden får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 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 bättre jämfört med föregående år och beror till största delen beroende på ökade intäkter och lägre driftkostnader. Föreningens mest utmärkande kostnadsökningar under året har varit räntekostnaderna. Vad gäller driftkostnaderna så har snö- och halkbekämpning, elkostnaderna och inköp av förbrukningsinventarier ökat mest.

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 8% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 135% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 597 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 19 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
MC-platser	4

Total tomtarea 6 834 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 971 m<sup>2</sup>

**Garagelokaler** 800 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 163 000 000 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 252 tkr och planerat underhåll för 1 530 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 2 126 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 305 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 038 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Målningsarbete	1 412 500
Putsning av vägg/fasad	117 075



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Strand	Ordförande	2025
Christina Almén	Sekreterare	2026
Johan Nordström	Vice ordförande	2026
Alexander Jaako	Ledamot	2025
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2025
Håkan Weijne	Ledamot Riksbyggen	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Åkesson	Suppleant	2025
Magnus Ferm	Suppleant	2025
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Axel Helander	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nils Norrsell	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nils Norrsell	2025
Åsa Andersson	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 877 kr/m<sup>2</sup>/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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

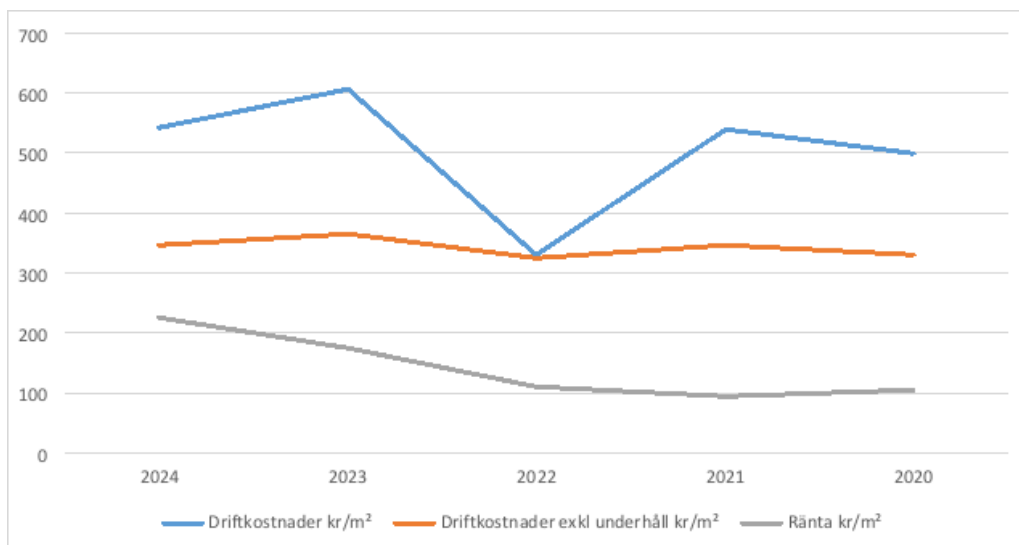


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 010	6 292	5 957	6 073	6 063
Rörelsens intäkter	7 107	6 470	6 003	6 144	6 114
Resultat efter finansiella poster*	-1 578	-2 181	189	-1 051	-756
Årets resultat	-1 578	-2 181	189	-1 051	-756
Resultat exkl avskrivningar	19	-587	1 617	288	535
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 018	-2 611	-156	-1 472	-642
Balansomslutning	166 933	168 218	171 676	168 548	170 348
Årets kassaflöde	462	-1 225	560	-2 148	-734
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	7	8	18	12	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	92	92	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,3	0,4	0,6	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	954	848	793	815	812
Driftkostnader kr/kvm	548	605	329	538	498
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	365	323	345	330
Energikostnad kr/kvm*	172	164	173	184	185
Underhållsfond kr/kvm	1 426	1 361	1 341	1 119	1 085
Reservering till underhållsfond kr/kvm	262	260	228	226	151
Sparande kr/kvm*	199	165	214	230	237
Ränta kr/kvm	226	173	110	94	103
Skuldsättning kr/kvm*	7 458	7 375	7 486	7 364	7 468
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 314	8 222	8 345	8 209	8 325
Räntekänslighet %*	8,7	9,7	10,5	10,1	10,3

\* 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.

## Upplysning vid förlust:

Resultat 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader och lägre övriga rörelseintäkter. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	39 788 197	10 577 161	-6 508 105	-2 180 971
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 180 971	2 180 971
Reservering underhållsfond			2 037 540	-2 037 540	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 529 575	1 529 575	
Årets resultat					-1 577 678
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 636 982</b>	<b>39 788 197</b>	<b>11 085 126</b>	<b>-9 197 041</b>	<b>-1 577 678</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 689 077
Årets resultat	-1 577 678
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 037 540
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 529 575
<b>Summa</b>	<b>-10 774 720</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 10 774 720**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 010 080	6 291 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 650	178 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 106 730</b>	<b>6 470 054</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 257 602	-4 700 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-957 592	-958 390
Personalkostnader	Not 6	-100 797	-100 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 596 867	-1 593 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 912 859</b>	<b>-7 352 543</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>193 871</b>	<b>-882 489</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 490
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 233	43 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 779 782	-1 344 277
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 771 549</b>	<b>-1 298 483</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 577 678</b>	<b>-2 180 971</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 577 678</b>	<b>-2 180 971</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	162 534 184	163 986 498
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 918 873	2 063 427
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 453 058</b>	<b>166 049 925</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	124 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 577 558</b>	<b>166 174 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 515	-1 016
Övriga fordringar	Not 15	217 955	213 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	305 001	467 197
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>529 471</b>	<b>679 767</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 825 582	1 363 332
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 825 582</b>	<b>1 363 332</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 355 053</b>	<b>2 043 099</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>166 932 611</b>	<b>168 217 523</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	107 425 179	107 425 179	
Fond för yttre underhåll	11 085 126	10 577 161	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>118 510 305</strong>	<strong>118 002 340</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-9 197 042	-6 508 105	
Årets resultat	-1 577 678	-2 180 971	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-10 774 720</strong>	<strong>-8 689 077</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>107 735 585</strong>	<strong>109 313 263</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 536 319	33 092 953
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>24 536 319</strong>	<strong>33 092 953</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 418 963	24 219 709
Leverantörsskulder		233 470	497 660
Skatteskulder	Not 19	15 096	32 274
Övriga skulder	Not 20	110 657	112 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	882 520	949 003
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>34 660 707</strong>	<strong>25 811 307</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>166 932 611</strong>	<strong>168 217 523</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	193 871	-882 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 596 867	1 593 596
	<strong>1 790 738</strong>	<strong>711 108</strong>
Erhållen ränta	8 233	45 794
Erlagd ränta	-1 765 451	-1 370 893
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>33 520</strong>	<strong>-613 991</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	150 296	967 743
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-364 186	-393 749
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-180 370</strong>	<strong>-39 996</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-565 300
Investeringar i inventarier	0	-182 100
Investeringar i pågående byggnation		419 798
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>-327 602</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-857 380	-857 380
Upptagna lån	1 500 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>642 620</strong>	<strong>-857 380</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	462 250	-1 224 979
Likvida medel vid årets början	1 363 332	2 588 311
Likvida medel vid årets slut	1 825 582	1 363 332



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 112 260	5 312 992
Hyror, garage	331 213	324 901
Hyror, övriga	31 625	29 690
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 108	-16 481
Elavgifter	383 075	435 453
Kabel-tv-avgifter	161 280	161 280
Övriga ersättningar	9 288	18 915
Övriga sidointäkter	15 402	25 140
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8 955	-21
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 010 080</b>	<b>6 291 870</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	168 954
Övriga rörelseintäkter	96 650	9 231
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>96 650</b>	<b>178 185</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 529 575	-1 865 782
Reparationer	-251 778	-412 282
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 040	-148 834
Samfällighetsavgifter	-363 710	-363 651
Försäkringspremier	-126 302	-105 252
Kabel- och digital-TV	-173 008	-168 234
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 300
Serviceavtal	-25 544	-17 985
Obligatoriska besiktningar	-70 749	-145 597
Snö- och halkbekämpning	-20 400	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 190
Förbrukningsinventarier	-99 181	-25 514
Vatten	-255 436	-215 682
Fastighetsel	-745 577	-717 634
Hushållsel	-29 554	-32 603
Uppvärmning	-307 958	-307 794
Sophantering och återvinning	-146 891	-149 363
Förvaltningsarvode drift	0	-31 177
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 257 602</b>	<b>-4 700 473</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-856 971	-836 551
IT-kostnader	-36 323	-6 482
Arvode, yrkesrevisorer	-17 001	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-21 337	-21 000
Kreditupplysningar	-3 600	-1 836
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-17 850
Representation	0	-1 004
Kontorsmateriel	-3 830	-7 414
Telefon och porto	0	-23 588
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-4 844	-6 755
Övriga externa kostnader	-2 750	-22 049
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-957 592</b>	<b>-958 390</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-76 201	-74 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-4 995
Sociala kostnader	-21 599	-20 789
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 797</b>	<b>-100 084</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 258 832	-1 258 832
Avskrivning Markanläggningar	-1 560	-1 560
Avskrivning Markinventarier	-23 899	-23 899
Avskrivningar tillkommande utgifter	-168 023	-164 752
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 586	-6 586
Avskrivning Installationer	-137 968	-137 968
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 596 867</b>	<b>-1 593 596</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 490
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 490</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 158	598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	705	33
Övriga ränteintäkter	4 369	42 673
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 233</b>	<b>43 304</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 752 838	-1 344 215
Övriga räntekostnader	-2 685	-62
Övriga finansiella kostnader	-24 259	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 779 782</b>	<b>-1 344 277</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 466 298	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Markinventarier	238 985	189 610
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	3 147 972	2 748 345
Markanläggning	15 601	15 601
	<b>181 157 844</b>	<b>180 592 544</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	116 298
Tillkommande utgifter	0	399 627
Markanläggning	0	0
Markinventarier	0	49 375
	<b>0</b>	<b>565 300</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>181 157 844</b>	<b>181 157 844</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-16 248 262	-14 989 430
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-586 407	-421 655
Markanläggningar	-3 250	-1 690
Markinventarier	-44 440	-20 541
	<b>-17 171 346</b>	<b>-15 722 303</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 258 832	-1 258 832
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-168 023	-164 752
Årets avskrivning markanläggningar	-1 560	-1 560
Årets avskrivning markinventarier	-23 899	-23 899
	<b>-1 452 314</b>	<b>-1 449 043</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-18 623 660 -17 171 346****Restvärde enligt plan vid årets slut****162 534 184 163 986 498****Varav**

Byggnader	127 959 204	129 218 037
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	2 393 542	2 561 565
Markanläggningar	10 791	12 351
Markinventarier	170 647	194 545

**Taxeringsvärden**

Bostäder	163 000 000	163 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****163 000 000 163 000 000***varav byggnader 123 000 000 123 000 000**varav mark 40 000 000 40 000 000*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	32 929	32 929
Installationer	2 343 538	2 161 438
	<b>2 376 467</b>	<b>2 194 367</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	182 100
	<b>0</b>	<b>182 100</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 376 467</b>	<b>2 376 467</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-8 232	-1 646
Installationer	-304 808	-166 840
	<b>-313 040</b>	<b>-168 487</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 586	-6 585
Installationer	-137 968	-137 968
	<b>-144 553</b>	<b>-144 553</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-14 818	-8 232
Installationer	-442 776	-304 808
	<b>-457 594</b>	<b>-313 040</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 918 873</b>	<b>2 063 427</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	18 111	24 697
Installationer	1 900 763	2 038 730

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>124 500</b>	<b>124 500</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 515	-1 016
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 515</b>	<b>-1 016</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	217 955	213 586
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>217 955</b>	<b>213 586</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	141 460	126 302
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 783	16 080
Förutbetald elavgift	0	1
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 800	30 305
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 993	5 432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 966	289 076
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>305 001</b>	<b>467 197</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Bankmedel	102 529	99 370
Transaktionskonto	1 723 053	1 263 962
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 825 582</b>	<b>1 363 332</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	57 955 282	57 312 662
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 268 963	-23 707 209
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-512 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 536 319</b>	<b>33 092 953</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,59%	2024-02-23	12 315 750,00	-12 290 750,00	25 000,00	0,00
SWEDBANK	3,01%	2025-03-28	11 391 459,00	0,00	207 380,00	11 184 079,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	8 769 134,00	0,00	400 000,00	8 369 134,00
SWEDBANK	3,98%	2025-02-28	0,00	12 290 750,00	75 000,00	12 215 750,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2025-09-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
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	8 794 135,00	0,00	150 000,00	8 644 135,00
<b>Summa</b>			<b>57 312 662,00</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>857 380,00</b>	<b>57 955 282,00</b>

\*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 33 268 963kr som kortfristig skuld. Som kortfristig skuld ligger även nästa års amortering om 150 000kr. 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 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	15 096	32 274
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>15 096</b>	<b>32 274</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	100 593	112 657
Clearing	10 064	4
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>110 657</b>	<b>112 661</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	24 368	24 287
Upplupna räntekostnader	55 545	41 214
Upplupna driftskostnader	8 050	0
Upplupna elkostnader	88 283	151 307
Upplupna vattenavgifter	0	56 672
Upplupna värmekostnader	35 257	42 640
Upplupna kostnader för renhållning	12 637	12 336
Upplupna revisionsarvoden	12 063	10 375
Upplupna styrelsearvoden	79 197	77 297
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 349	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 232	532 876
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>882 520</b>	<b>949 003</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Strand

\_\_\_\_\_  
Christina Almén

\_\_\_\_\_  
Johan Nordström

\_\_\_\_\_  
Alexander Jaako

\_\_\_\_\_  
Ghassem Ghahremani

\_\_\_\_\_  
Håkan Weijne

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

\_\_\_\_\_  
Axel Helander  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557544083526

## Document

Årsredovisning 2024 Brf Solhöjden

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-11 15:42:02 CEST (+0200) by Amina Zukovic (AZ)

Finalised on 2025-04-22 08:00:50 CEST (+0200)

## Initiator

Amina Zukovic (AZ)

Riksbyggen

amina.x.zukovic@riksbyggen.se

## Signatories

Johan Strand (JS)

johan@strand.it



The name returned by Swedish BankID was "Johan Gunnar Strand"

Signed 2025-04-14 09:51:44 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)

johan@digitalvillage.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN NORDSTRÖM"

Signed 2025-04-13 15:12:44 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)

ghassem.ghahremani@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GHASSEM GHAHREMANI"

Signed 2025-04-11 15:45:34 CEST (+0200)

Christina Almén (CA)

stina@brfsolhojden.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA ALMÉN"

Signed 2025-04-16 18:13:48 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544083526

Alexander Jaako (AJ)  
*alexander.jaako@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Ivan Alexander Jaako"*  
*Signed 2025-04-16 18:10:46 CEST (+0200)*

Håkan Weijne (HW)  
*hakan.weijne@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN WEIJNE"*  
*Signed 2025-04-14 09:28:12 CEST (+0200)*

Axel Helander (AH)  
*axh@medidyne.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "AXEL HELANDER"*  
*Signed 2025-04-17 12:36:24 CEST (+0200)*

Pauline Lennartsson (PL)  
*pauline.lennartsson@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pauline Erika Jeanette Lennartsson"*  
*Signed 2025-04-22 08:00:50 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>



## 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 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 2024-12-31 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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



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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
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>

2025-04-22 05:59:47 UTC+00:00

**Pauline Erika Jeanette Lenn...**



SE BankID - 86535128-38a4-4ddc-a9b5-d8c35ec73db9

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 stadgar.

## 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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.

# BRF Solhöjden i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Solhöjden i Lund 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](http://www.riksbyggen.se)

