

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solskenet i Lund
Org nr: 769617-5624

2025-01-01 – 2025-12-31



Medlemsvinst

RBF Solskenet i Lund är medlem i Riksbyggen som är kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick till beloppet 6 700 kronor i återbäring samt 0 kr i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i Lund 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 har sitt säte i Lunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-23.

Årets resultat är något lägre jämfört med föregående år. Intäkterna har ökat på grund av högre hyror och årsavgifter. Driftskostnader är lägre till största delen beroende på att föreningen övergått till K3 där kostnaden för underhållet endast redovisas i balansräkningen. Detta har givit ett ökat resultat med ca 1,6 miljoner. Det är också anledningen till att avskrivningarna har ökat med ca 1,4 miljoner. Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 54%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 906 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vindilen 3 och Solskenet 2 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 227 st lägenheter och 1 lokal. Byggandena är uppförda 1965. Fastigheternas adresser är Sunnanväg 10-12, Blidvädersvägen 6 samt Torndönsvägen. Föreningen upplåter 213 lägenheter med bostadsrätt och 14 hyreslägenheter, 1 lokal, 260 parkeringsplatser 6 mc-platser med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	51
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	31
3 rum och kök	16
4 rum och kök	104
6 rum och kök	15

Total tomtarea 18 359 m²

Årets taxeringsvärde 388 057 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 387 027 000 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 har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen förvaltning	ekonomisk, teknisk, fastighetsservice
Telia	Bredband & Tv
Garantistäd	Städning
Eon	El
Kraftringen	Fjärrvärme
Otis	Serviceavtal Hissar
Bengtssons Tvättmaskinsservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor

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 1 483 tkr och planerat underhåll för 1 059 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 723 tkr per år (268 kr/m²). Av detta är 770 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 3 953 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	290 701
Installationer	58 503
Huskropp utvändigt	709 375

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Fröjmark	Ordförande	2026
Suzanna Lernihan	Sekreterare	2027
Anders Karlsson	Vice ordförande	2026
Arne Dahl	Ledamot	2027
Saga Wärmlind	Ledamot	2027
Simon Larsson	Ledamot	2026
Sofie Hermansson	Ledamot	2027
Patrik Duvén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Jönsson	Suppleant	2026
Christopher Fossto	Suppleant	2026
Inger Nebel	Suppleant	2026
Schamiram Ahlin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mareile Walter	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gertie Björklund	2026
Maja Ekblad	2026
Katarina Larsdotter Wendel	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat att övergå till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från 2025-01-01.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 331 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 0 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.

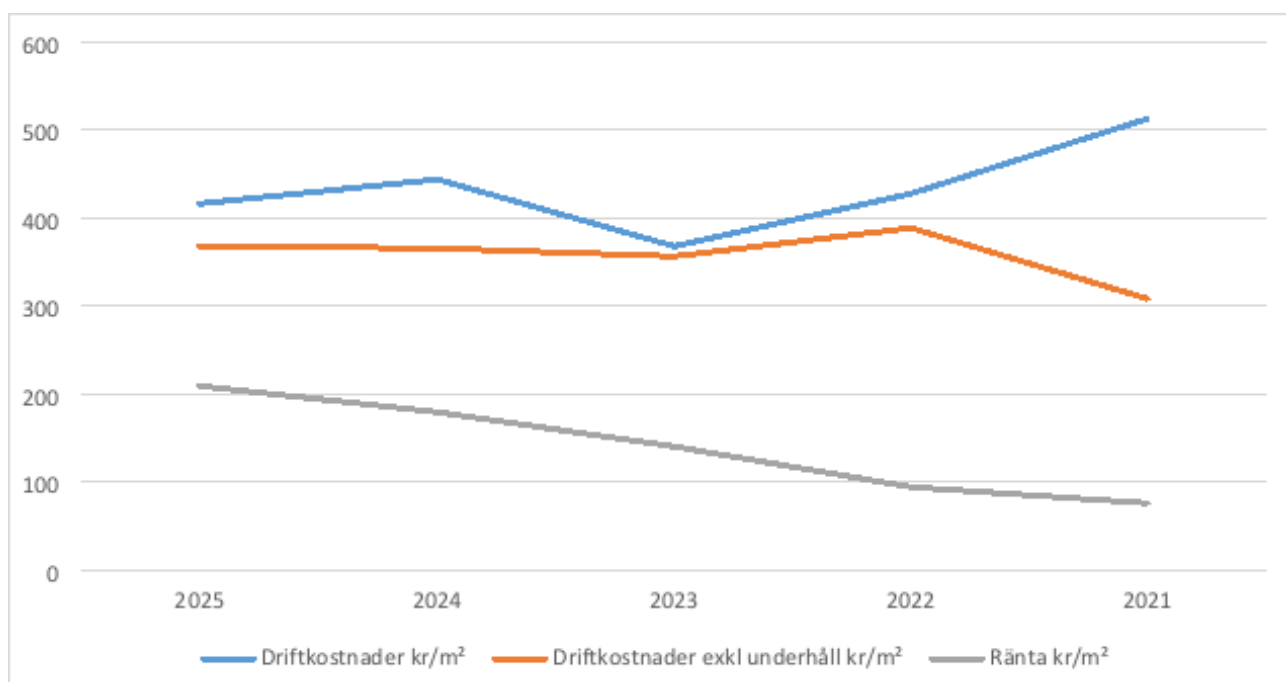
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	17 639	16 731	16 149	15 265	15 261
Rörelsens intäkter	17 846	16 926	16 330	15 482	15 419
Resultat efter finansiella poster*	-1 695	-1 329	812	-87	-1 283
Årets resultat	-1 695	-1 329	812	-87	-1 283
Resultat exkl avskrivningar	2 211	1 226	3 366	2 449	1 251
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 441	-3 027	-575	-946	-2 144
Balansomslutning	246 053	250 370	250 210	256 120	248 520
Årets kassaflöde	-669	1 409	-3 517	10 267	2 774
Soliditet %*	43	43	40	38	37
Likviditet %	54	49	38	30	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	87	87	85	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	1,1	1,7	1,1	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	943	891	854	791	779
Driftkostnader kr/kvm	416	443	367	427	513
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	364	356	388	308
Energikostnad kr/kvm*	164	136	125	137	121
Underhållsfond kr/kvm	400	413	293	120	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	36	199	184	159	159
Sparande kr/kvm*	153	136	169	153	263
Ränta kr/kvm	208	178	141	95	74
Skuldsättning kr/kvm*	6 326	6 607	6 841	7 230	7 254
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 165	8 527	8 829	9 331	9 362
Räntekänslighet %*	8,7	9,6	10,3	11,8	12,0

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär en förlust. Förlusten beror till största ökade kostnader för avskrivningar och ökade kostnader för räntor på föreningens fastighetslån. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheterna att ta upp lån för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 656 179	23 508 853	8 827 452	-92 167 638	-1 328 563
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 328 563	1 328 563
Reservering underhållsfond			770 000	-770 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 058 578	1 058 578	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	302 019	988 704			
Årets resultat					-1 695 091
Vid årets slut	167 958 198	24 497 557	8 538 874	-93 207 623	-1 695 091

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-93 496 201
Årets resultat	-1 695 091
Årets fondreservering enligt stadgarna	-770 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 058 578
Summa	-94 902 714

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-94 902 714**

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	17 639 028	16 730 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 174	195 033
Summa		17 846 201	16 925 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 894 607	-9 466 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 007 296	-2 160 108
Personalkostnader	Not 6	-239 471	-218 219
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 905 738	-2 554 063
Summa rörelsekostnader		-15 047 111	-14 399 070
Rörelseresultat		2 799 090	2 526 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 538	29 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 507 719	-3 884 455
Summa finansiella poster		-4 494 181	-3 855 035
Resultat efter finansiella poster		-1 695 091	-1 328 563
Årets resultat		-1 695 091	-1 328 563

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	227 249 694	231 086 425
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 669 552	58 333
Summa materiella anläggningstillgångar		228 919 246	231 144 758
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	341 000	341 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		341 000	341 000
Summa anläggningstillgångar		229 260 246	231 485 758
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	50 358	28 416
Övriga fordringar	Not 14	629	272 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	991 229	2 162 814
Summa kortfristiga fordringar		1 042 216	2 464 220
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	15 750 108	16 419 545
Summa kassa och bank		15 750 108	16 419 545
Summa omsättningstillgångar		16 792 324	18 883 765
Summa tillgångar		246 052 570	250 369 523

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	192 455 755	191 165 032	
Fond för yttre underhåll	8 538 874	8 827 452	
Summa bundet eget kapital	200 994 629	199 992 484	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-93 207 623	-92 167 638	
Årets resultat	-1 695 091	-1 328 563	
Summa fritt eget kapital	-94 902 714	-93 496 201	
Summa eget kapital	106 091 915	106 496 283	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	108 680 000	105 180 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	6 607	6 607
Summa långfristiga skulder		108 686 607	105 186 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 500 000	36 000 000
Leverantörsskulder	Not 19	623 289	703 374
Skatteskulder	Not 20	36 467	0
Övriga skulder	Not 21	798 950	23 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 315 342	1 959 924
Summa kortfristiga skulder		31 274 048	38 686 633
Summa eget kapital och skulder		246 052 570	250 369 523

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 799 090	2 526 472
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 905 738	2 554 063
	6 704 828	5 080 535
Erhållen ränta	4 896	29 420
Erlagd ränta	-3 651 683	-3 942 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 058 040	1 167 820
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 430 646	-1 304 908
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 231 379	-285 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 720 065	-422 249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 680 225	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 680 225	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 000 000	-5 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 290 723	6 831 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 709 277	1 831 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-669 437	1 408 751
Likvida medel vid årets början	16 419 545	15 010 795
Likvida medel vid årets slut	15 750 108	16 419 545
Kassa och Bank BR	15 750 108	16 419 545

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	60
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	30
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	45
Ventilation	Linjär	20
Hiss	Linjär	40
Hyresgästanpassningar	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 921 536	14 060 178
Hyror, bostäder	1 289 537	1 380 685
Hyror, lokaler	90 092	45 398
Hyror, garage	505 084	507 850
Hyror, p-platser	102 600	102 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 555	-100 780
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 492	-14 308
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-73 587	-74 416
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-2 700
Elavgifter	40 074	39 741
Kabel-tv-avgifter	683 770	682 517
Övriga ersättningar	119 588	103 770
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-25
Summa nettoomsättning	17 639 028	16 730 510

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	207 174	195 033
Summa övriga rörelseintäkter	207 174	195 033

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 058 578	-1 691 049
Reparationer	-1 482 828	-2 064 865
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-549 487	-458 440
Försäkringspremier	-292 787	-278 862
Kabel- och digital-TV	-642 172	-639 276
Återbäring från Riksbyggen	6 700	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-15 194
Serviceavtal	-273 855	-150 760
Obligatoriska besiktningar	-67 905	-174 227
Bevakningskostnader	-3 746	0
Snö- och halkbekämpning	-70 350	-109 988
Förbrukningsinventarier	-12 256	-60 199
Vatten	-998 850	-688 697
Fastighetsel	-909 303	-867 969
Uppvärmning	-1 595 083	-1 356 029
Sophantering och återvinning	-410 974	-384 916
Förvaltningsarvode drift	-533 133	-528 309
Summa driftskostnader	-8 894 607	-9 466 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 675 715	-1 598 866
IT-kostnader	-32 060	-42 151
Arvode, yrkesrevisorer	-29 494	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-87 090	-66 434
Kreditupplysningar	-16 064	-40 495
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 270	-46 127
Kontorsmateriel	-33 967	-30 548
Telefon och porto	-3 720	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 953	-13 982
Bankkostnader	-9 003	-9 122
Övriga externa kostnader	-47 960	-295 133
Summa övriga externa kostnader	-2 007 296	-2 160 108

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-172 800	-157 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 280	-7 875
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 875
Sociala kostnader	-49 391	-44 969
Summa personalkostnader	-239 471	-218 219

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 836 731	-2 534 063
Avskrivning Installationer	-69 007	-20 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 905 738	-2 554 063

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 642	8 099
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 668	8 217
Övriga ränteintäkter	2 228	13 104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 538	29 420

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 439 629	-3 813 865
Övriga finansiella kostnader	-68 090	-70 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 507 719	-3 884 455

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	172 949 799	172 949 799
Mark	88 747 650	88 747 650
	261 697 449	261 697 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	261 697 449	261 697 449

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-30 611 024	-28 076 961
	-30 611 024	-28 076 961

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	3 836 731	2 534 063
	3 836 731	2 534 063

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-26 774 293	-25 542 898
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	138 502 044	142 338 775
Mark	88 747 650	88 747 650

Taxeringsvärden

Bostäder	379 000 000	379 000 000
Lokaler	9 057 000	8 027 000

Totalt taxeringsvärde

	388 057 000	387 027 000
<i>varav byggnader</i>	<i>196 257 000</i>	<i>195 627 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>191 800 000</i>	<i>191 400 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	100 000	100 000
	100 000	100 000
Årets anskaffningar		
Installationer	1 680 225	0
	1 680 225	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 780 225	100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-41 667	-21 667
	-41 667	-21 667
Årets avskrivningar		
Installationer	69 007	20 000
	69 007	20 000
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-110 673	-41 667
	-110 673	-41 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-110 673	-41 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 669 552	58 333
Varav		
Installationer	1 669 552	58 333

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	341 000	341 000
	341 000	341 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50 358	28 416
	50 358	28 416

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	0	28 667
Skattekonto	629	244 323
	629	272 990

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 642	0
Förutbetalda försäkringspremier	300 679	292 787
Förutbetalt förvaltningsarvode	416 054	399 717
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 025	106 546
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 774	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 055	1 363 764
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	991 229	2 162 814

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	8 780 527	281 827
Transaktionskonto	6 969 581	16 137 719
Summa kassa och bank	15 750 108	16 419 545

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	135 180 000	141 180 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 500 000	-35 000
Långfristig skuld vid årets slut	108 680 000	105 180 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,63%	2025-04-16	30 000 000,00	-30 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,63%	2025-04-25	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	0,00
NORDEA	2,63%	2026-04-15	27 500 000,00	0,00	1 000 000,00	26 500 000,00
SBAB	3,91%	2027-05-19	48 680 000,00	0,00	0,00	48 680 000,00
SBAB	3,51%	2028-05-11	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SWEDBANK	2,94%	2029-04-25	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
Summa			141 180 000,00	0,00	6 000 000,00	135 180 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 27 500 000 kr villkorsändras och 1 000 000 kr amorteras varför totalt 26 500 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 106 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 680 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	6 607	6 607
Mottagna depositioner	6 607	6 607

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	943 614	700 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-320 324	3 270
Summa leverantörsskulder	623 289	703 374

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	36 467	0
Summa skatteskulder	36 467	0

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	739 097	0
Skuld för moms	45 402	-8 480
Clearing	14 450	31 816
Summa övriga skulder	798 950	23 336

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	60 967	60 656
Upplupna räntekostnader	1 030 901	174 865
Upplupna driftskostnader	21 975	7 463
Upplupna elkostnader	120 196	96 392
Upplupna vattenavgifter	250 022	172 523
Upplupna värmekostnader	150 948	191 681
Upplupna kostnader för renhållning	28 488	30 801
Upplupna revisionsarvoden	32 189	17 000
Upplupna styrelsearvoden	185 220	193 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 097	30 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 409 340	985 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 315 342	1 959 924

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning		

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Fröjmark,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Suzanna Lernihan,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Karlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Arne Dahl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sofie Hermansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Saga Wärmlind,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Simon Larsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Duvén,

Min revisionsberättelse har lämnats

Min revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

X
Faktor AB

Maha Tayar
Förtroendevald revisor

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 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 Solskenet i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Solskenet 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

