



BRF SOLBACKEN

Välkommen till

BRF Solbacken

Årsredovisning

2025-01-01 till 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken

Org nr: 757201-7452



BRFSOLBACKEN@GMAIL.COM



BRFSOLBACKEN.SE



Riksbyggen
Rum för hela livet.

Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solbacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 Ale Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ale Skårdal 1:88, 14:12, 44:1, 46,1, och 49:1 i Ale kommun. Byggnaderna är uppförda 1960–1964. Fastigheternas adress är Klorvägen 2–10, Byvägen 14–22, 19 och 26 samt Alkalievägen 3–21.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	46
2 rum och kök	193
3 rum och kök	212
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	12
Antal p-platser	347



Total tomtarea	50 759 m ²
Bostäder bostadsrätt	27 899 m ²
Total bostadsarea	27 899 m ²
Lokaler hyresrätt	355 m ²
Total lokalarea	355 m ²

Årets taxeringsvärde	297 742 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	296 790 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 901 tkr och planerat underhåll för 836 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 visar på ett underhållsbehov på 8 514 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 925 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2015 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning

Inklädsel av tegelfasader
Nya sopstationer med moloker, två stycken återvinningsstationer
Ombyggnad av tre olika lokaler där två nya blir bostadsrätter
Målning av socklar och källarfönster
Målning av trapphus
Sanering och målning av tidigare sophus (numera förråd)
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll
Byte cirkulationspump
Byte miljövänliga ljuskällor
Uppgradering elen till dagens standard
Nya entréportar med porttelefon
Ombyggnad lokaler till lägenheter
Ny asfalt, målning linjer samt skyltar stora parkeringen
Målning källargångar

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	188 487
Installationer	- 5 128
Huskropp utvändigt	652 405

Planerat underhåll

År

Tvättstugeutrustning	Löpande vid behov
Nytt låssystem	2025–2027
Fönster	2027–2029
Ny takpapp	2030–2033
Stambyte	2042–2044



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Toni Andersson	Ordförande	2027
Linda Bäcklin	Sekreterare	2026
Carina Nordgren	Vice ordförande	2026
Carloz Johansson	Ledamot	2026
Marie-Louise Karlsson	Ledamot	2027
Fredrik Hayling	Ledamot	2026
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elma Bakic	Suppleant	2026
Håkan Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2026
Michaela Berntsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Claesson	2026
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kimona Skoglund	2026
Marianne Karlsson	2026
Marie Jonsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 560 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 54 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 557 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 708 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 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	25 308	24 584	24 167	23 997	23 910
Resultat efter finansiella poster*	-380	-271	-187	486	3 268
Soliditet %*	29	29	29	25	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	845	826	815	805	801
Energikostnad kr/kvm*	227	205	185	160	165
Sparande kr/kvm*	165	160	204	306	300
Skuldsättning kr/kvm*	3 268	3 480	3 515	3 542	3 558
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 309	3 524	3 560	3 587	3 603
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	4,4	4,5	4,5

* 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:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket huvudsakligen beror på ökade driftkostnader. Under året har tre vattenskador inträffat, vilket har lett till extra kostnader.

Trots det negativa resultatet har föreningens likviditet förbättrats under året och bedöms som stabil, vilket bidrar positivt till den övergripande ekonomiska situationen. Föreningen har dessutom gjort extra amortering på 5 Mkr och 1 Mkr i syfte att sänka sina lån samt långsiktigt stärka föreningens finansiella ställning.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att optimera både intäkter och kostnader för att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Detta sker i enlighet med föreningens långsiktiga strategi och gällande underhållsplan, med målsättningen att säkerställa en hållbar och robust ekonomisk utveckling över tid.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 429 708	12 080 372	349 289	27 814 706	-271 304
Disposition enl. årsstämmobeslut				-271 304	271 304
Reservering underhållsfond			925 000	-925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-850 770	850 770	
Årets resultat					-380 064
Vid årets slut	1 429 708	12 080 372	423 519	27 469 172	-380 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	27 543 402
Årets resultat	-380 064
Årets fondreservering enligt stadgarna	-925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	850 770
Summa	27 089 108

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **27 089 108**

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	25 307 741	24 583 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 846	59 445
Summa		25 381 586	24 643 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 139 256	-12 866 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 578 724	-4 261 341
Personalkostnader	Not 6	-576 413	-555 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 209 369	-4 209 369
Summa rörelsekostnader		-23 503 762	-21 892 676
Rörelseresultat		1 877 824	2 750 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	161 034	142 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 418 922	-3 164 166
Summa finansiella poster		-2 257 888	-3 021 705
Resultat efter finansiella poster		-380 064	-271 304
Årets resultat		-380 064	-271 304



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	118 097 230	122 306 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	300 660	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 397 889	122 306 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		119 897 889	123 806 598
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		86 846	39 119
Övriga fordringar		89 120	88 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 095 870	1 860 129
Summa kortfristiga fordringar		2 271 836	1 987 271
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 613 829	17 390 598
Summa kassa och bank		17 613 829	17 390 598
Summa omsättningstillgångar		19 885 666	19 377 869
Summa tillgångar		139 783 555	143 184 468



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13 510 080	13 510 080	
Fond för yttre underhåll	423 519	349 289	
Summa bundet eget kapital	13 933 599	13 859 369	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	27 469 172	27 814 706	
Årets resultat	-380 064	-271 304	
Summa fritt eget kapital	27 089 108	27 543 402	
Summa eget kapital	41 022 707	41 402 770	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 167 922	33 579 556
Summa långfristiga skulder		42 167 922	33 579 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 159 556	64 747 922
Leverantörsskulder		2 489 152	276 598
Skatteskulder		89 101	63 677
Övriga skulder	Not 16	936 007	365 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 919 111	2 748 325
Summa kortfristiga skulder		56 592 926	68 202 141
Summa eget kapital och skulder	139 783 555	143 184 468	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 877 824	2 750 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 209 369	4 209 369
	6 087 193	6 959 770
Erhållen ränta	27 699	142 461
Erlagd ränta	-2 385 927	-3 214 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 728 965	3 887 615
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-151 230	-836
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 946 156	-500 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 523 891	3 386 096
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-70 457
Investeringar i pågående byggnation	-300 660	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 660	-70 457
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	223 231	2 315 639
Likvida medel vid årets början	17 390 598	15 074 959
Likvida medel vid årets slut	17 613 829	17 390 598



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	Linjär	60
Stammar	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	10
Badrum	Linjär	30
Tak, balkong, fönster	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	4-120
Markanläggningar	Linjär	20
Maskiner	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-10
Elsystem	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50

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	19 760 435	19 234 210
Hyror, bostäder	4 200	4 200
Hyror, lokaler	353 297	351 329
Hyror, garage	121 830	111 600
Hyror, p-platser	1 203 012	1 105 053
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-20 364	-15 738
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-92 979	-92 403
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 855	-24 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 317	-5 389
Bränsleavgifter, bostäder	3 253 476	3 250 213
Elavgifter	85 742	1 800
Kabel-tv-avgifter	549 600	549 100
Övriga avgifter	1 800	1 800
Övriga ersättningar	122 752	99 978
Fakturerade kostnader	8 133	0
Övriga sidointäkter	0	12 479
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	0
Summa nettoomsättning	25 307 741	24 583 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	738	0
Övriga rörelseintäkter	73 108	59 445
Summa övriga rörelseintäkter	73 846	59 445



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-835 764	-575 711
Reparationer	-1 901 462	-1 502 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-800 116	-757 920
Samfällighetsavgifter	-486 200	-419 920
Försäkringspremier	-719 771	-642 647
Kabel- och digital-TV	-657 633	-684 240
Återbäring från Riksbyggen	14 200	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-50 464	-115 835
Serviceavtal	-54 294	-34 986
Obligatoriska besiktningar	-9 019	-392 521
Bevakningskostnader	-65 927	-40 340
Snö- och halkbekämpning	-186 571	-42 782
Statuskontroll	-58 986	0
Ersättningar till hyresgäster	-23 200	-3 000
Förbrukningsinventarier	-67 072	-54 419
Fordons- och maskinkostnader	-515	-76 165
Vatten	-1 784 148	-1 657 259
Fastighetsel	-751 961	-824 746
Hushållsel	0	-4 636
Uppvärmning	-3 883 380	-3 300 071
Sophantering och återvinning	-1 504 128	-1 420 803
Förvaltningsarvode drift*	-3 312 846	-320 968
Summa driftskostnader	-17 139 256	-12 866 692

*Not 4–5 Anledningen till att kostnaderna skiljer sig så markant från föregående år är att cirka 2,8 mkr, som tidigare ingick i Förvaltningsarvode administration (Not 5), nu redovisas under Förvaltningsarvode driftkostnaderna (Not 4).

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-1 137 332	-3 837 310
Lokalkostnader	-2 037	0
IT-kostnader	-3 149	-2 533
Arvode, yrkesrevisor	-43 500	-44 750
Övriga försäljningskostnader	-9 960	-8 248
Övriga förvaltningskostnader	-125 387	-94 114
Kreditupplysningar	-14 713	-35 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-117 767	-108 987
Representation	-50 904	-20 586
Kontorsmateriel	-5 902	-20 607
Telefon och porto	-21 966	-12 098
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 071	-410
Medlems- och föreningsavgifter	-18 160	-20 891
Konsultarvoden	0	-21 560
Bankkostnader	-11 550	-13 481
Advokat och rättegångskostnader	-4 498	0
Övriga externa kostnader	-10 829	-19 936
Summa övriga externa kostnader	-1 578 724	-4 261 341



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-180 602	-135 631
Styrelsearvoden	-232 740	0
Sammanträdesarvoden	0	-240 203
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 660	-46 980
Övriga kostnadsersättningar	-1 898	-2 059
Pensionskostnader	-7 708	-5 788
Övriga personalkostnader	0	-540
Sociala kostnader	-133 805	-124 072
Summa personalkostnader	-576 413	-555 273

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 304 194	-1 304 194
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 905 175	-2 905 175
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 209 369	-4 209 369

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	157 729	118 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 208	21 384
Övriga ränteintäkter	1 097	2 195
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	161 034	142 461



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 612 919	63 612 919
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	141 624 939	141 554 482
Markanläggning	532 720	532 720
	206 213 868	206 143 411
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	0	70 457
	0	70 457
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	206 213 868	206 213 868
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 998 764	-19 694 571
Tillkommande utgifter	-62 375 786	-59 470 611
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	-83 907 270	-79 697 902
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 304 194	-1 304 194
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 905 175	-2 905 175
	-4 209 369	-4 209 369
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 116 639	-83 907 271
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 097 229	122 306 598
Varav		
Byggnader	41 309 961	42 614 155
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	76 343 978	79 249 153
Taxeringsvärden		
Bostäder	296 000 000	295 000 000
Lokaler	1 742 000	1 790 000
Totalt taxeringsvärde	297 742 000	296 790 000
<i>varav byggnader</i>	<i>229 085 000</i>	<i>214 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 657 000</i>	<i>82 693 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner	36 250	36 250
Installationer	0	0
	36 250	36 250
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 250	36 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-36 250	-36 250
Installationer	0	0
	-36 250	-36 250
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-36 250	-36 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 250	-36 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ombyggnation lokaler	300 660	0
Vid årets slut	300 660	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000

Andra långfristiga fordringar avser 3 000 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	133 335	0
Förutbetalda försäkringspremier	766 910	719 771
Förutbetalda driftkostnader	3 000	2 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 004 083	697 393
Förutbetald kabel-tv-avgift	163 692	166 337
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 850	273 872
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 095 870	1 860 129

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	11 427 948	3 903 553
Transaktionskonto	6 185 882	13 487 045
Summa kassa och bank	17 613 829	17 390 598

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	92 327 478	98 327 478
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-50 159 556	-64 747 922
Långfristig skuld vid årets slut	42 167 922	33 579 556

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,45%	2026-02-02	10 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2026-03-30	12 017 500,00	0,00	500 000,00	11 517 500,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2026-09-30	33 829 556,00	0,00	250 000,00	33 579 556,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2027-03-30	25 480 422,00	0,00	250 000,00	25 230 422,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2028-09-30	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
Summa			98 327 478,00	0,00	6 000 000,00	92 327 478,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 50 159 555 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	536 114	0
Medlemmarnas reparationsfonder	161 020	165 796
Skuld för moms	30 548	23 166
Skuld sociala avgifter och skatter	178 604	176 658
Clearing	29 721	0
Summa övriga skulder	936 007	365 620

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	193 752	160 757
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 310	4 661
Upplupna elkostnader	67 459	72 039
Upplupna vattenavgifter	0	378 643
Upplupna värmekostnader	485 665	431 210
Upplupna kostnader för renhållning	7 722	319 425
Upplupna revisionsarvoden	43 750	43 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 611	41 944
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 047 404	1 296 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 919 111	2 748 325

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	101 051 400	101 051 400

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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 2026-04-10

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ale

Toni Andersson,

Linda Bäcklin,

Carina Nordgren,

Carloz Johansson,

Marie-Louise Karlsson,

Fredrik Hayling,

Karina Bergh,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

BoRevision i Sverige AB

Emil Person
Extern Revisor – BoRevision i Sverige AB

Michaela Bertsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken, org.nr. 757201-7452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Ale

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Michaela Berntsson
Av föreningen vald 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 skuldtynad 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.

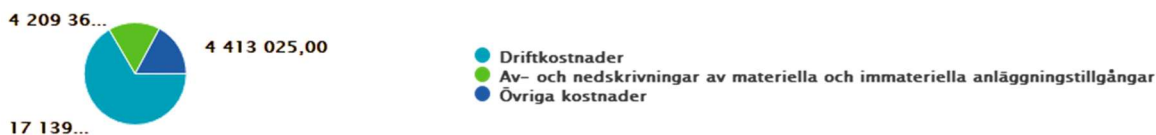
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	17 139 256	12 866 692
Övriga externa kostnader	1 578 724	4 261 341
Personalkostnader	576 413	555 273
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 209 369	4 209 369
Finansiella poster	2 257 888	3 021 705
Summa kostnader	25 761 650	24 914 381



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel grund	637 371	6 238
Fastighetsskötsel extra	61 547	92 390
Utemiljö grund	1 100 771	0
Utemiljö extra	275 762	180 161
Rabatt/återbäring från RB	-14 200	-4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	50 464	115 835
Serviceavtal	54 294	34 986
Städ grund	1 177 396	0
Städ extra	59 999	42 180
Obligatoriska besiktningkostnader	2 725	392 521
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	6 294	0
Statuskontroll	58 986	0
Bevakningskostnader	11 268	22 973
Bevakningskostnader jour	54 659	17 367
Snö- och halkbekämpning	186 571	42 782
Rep bostäder utg för köpta tj	224 410	336 659
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	30 540	58 538
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	318 647	281 522
Rep installationer utg för köpta tj	78 605	20 927
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	251 745	163 598
Rep install utg för köpta tj Värme	3 713	20 694
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10 181	16 106
Rep install utg för köpta tj El	136 835	22 494
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	60 034	985
Rep install utg för köpta tj Låssystem	39 281	34 768
Rep huskropp utg för köpta tj	41 188	93 893
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3 206	10 618
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	9 522	40 209
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 206	45 102
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	5 399	58 291
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	36 004	28 616
Rep markytor utg för köpta tj	85 561	60 348
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 002	10 117
Försäkringsskador	528 308	151 378
Vandalisering	29 077	47 361
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	67 857	40 500
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	120 630	75 164
UH installationer utg för köpta tj Värme	-5 128	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	2 297
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	65 433
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	604 280	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	48 125	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	5 281
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	387 036
Fastighetsel	751 961	824 746
Övrig el	0	4 636
Uppvärmning	3 883 380	3 300 071
Vatten	1 784 148	1 657 259
Avfallshantering	1 496 282	1 411 630
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	17 139 256	12 866 692



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	27 899 kr/kvm	27 899 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Avfallshantering	54	51
Bevakningskostnader	0	1
Bevakningskostnader jour	2	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	24	25
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	27	30
Fastighetsförsäkring	26	23
Fastighetsskatt	29	27
Fastighetsskötsel extra	2	3
Fastighetsskötsel grund	23	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	19	5
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	8	12
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11	10
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9	6
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	3	1
Rep markytor utg för köpta tj	3	2
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	2
Samfällighetsavgifter	17	15
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	7	2
Statuskontroll	2	0
Städ extra	2	2
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	614,33	461,19

RBF Solbacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solbacken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860