

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Rolfsgården
Org nr: 746000-0933

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Rolfsgården 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 Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-31. Nuvarande stadgar registrerades 2020-08-24.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 148%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 111 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trevnaden 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Rolfsgården 12 i Malmö.

Marken friköptes 2020-01-02 och tomträttsavgäld utgår inte längre efter detta datum.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	9
Total tomtarea	1 311 m ²
Total bostadsarea	1 264 m ²
Årets taxeringsvärde	16 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och underhållsplan
Wasabi	Fastighetsskötsel och städning
Tele2 Sverige	Kabel-TV och bredband
Secom	Driftövervakning värmesystem
EP-service	Årlig kontroll tvättmaskiner
Brandexperten	Systematiskt brandskyddsarbete
Saneringscompaniet	Klottersanering

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 72 tkr och planerat underhåll för 74 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 uppdaterades senast 2025 och visar på ett investerings- och underhållsbehov på 499 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden är gjord med 54 tkr som motsvarar behovet som avser planerat underhåll (K3).

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filmning, spolning ledning och rensning ventilation	52 339
Huskropp utvändigt	22 063

Föreningen har utfört nedanstående underhåll/investeringar.

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1996	Nya
Värmeanläggning	2002	Nya
Elstammar	2003	Nya
Värmesystem	2003	Nya ventiler
Balkonger	2003	Målning
Lägenhetsdörrar	2003	Nya
Trapphus/Entré	2003	Nya
Vattenstammar	2010	Nya
Avloppstammar	2010	Nya
Badrum	2010	Nya
Gård	2010	Asfaltering
Tvättmaskiner	2011	Nya
Pergola och miljöhus	2012	Nytt
Värmeinjustering	2013	Nytt
Installationer, värme	2014	Nytt
Huskropp utvändigt	2015	Fogning del av fasad
Gemensamma utrymmen	2016	
Installationer	2016	
Trådlös termometer, värme	2018	
Torktumlare	2019	
Gemensamma utrymmen	2020-2021	
Huskropp utvändigt	2021	Källarfönster
Installationer	2022	Underhållsspolning
Huskropp utvändigt	2022	Fasad och balkonger
Ventilationssystem i badrum och källare	2025	
Dagvattenmagasin på innergård	2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Hedblom	Ordförande	2026
Alva Mejstad	Ledamot	2027
David Lopez Svensson	Ledamot	2026
Johanna Hamfors	Ledamot	2027
Ottilia Spångberg	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maja Sager	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Petri	Förtroendevald revisor	2026
Ulrika Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ida Bertilsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte inträffat händelser 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 30 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01, då avgifterna höjdes med 3%.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 990 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

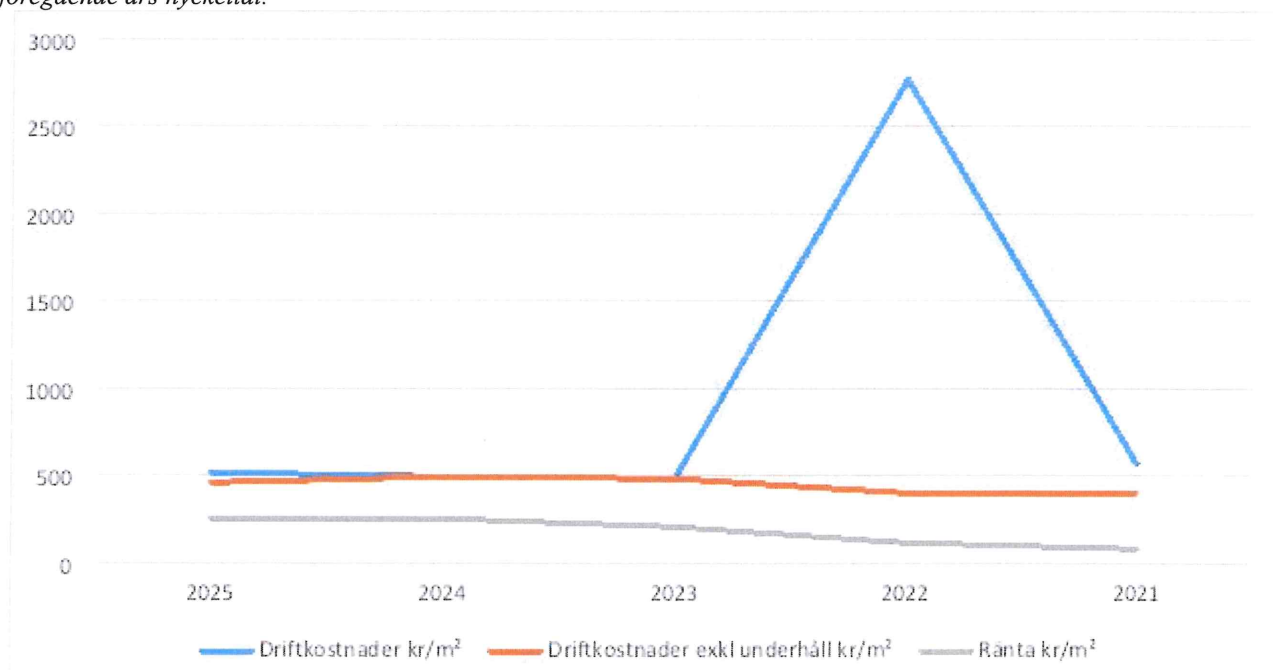
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 258	1 218	1 210	892	884
Rörelsens intäkter	1 258	1 218	1 211	892	884
Resultat efter finansiella poster*	45	54	95	-3 032	-174
Årets resultat	45	54	95	-3 032	-174
Resultat exkl avskrivningar	156	160	204	-2 922	-65
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	102	106	-79	-3 368	-510
Balansomslutning	8 950	8 522	8 686	8 851	8 839
Årets kassaflöde	46	-112	-50	138	-58
Soliditet %*	-17	-19	-19	-20	15
Likviditet %	148	6	15	8	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	99	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	990	947	947	687	677
Driftkostnader kr/kvm	517	490	481	2 769	566
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	490	481	403	405
Energikostnad kr/kvm*	258	246	244	203	195
Underhållsfond kr/kvm	251	267	224	0	1 183
Reservering till underhållsfond kr/kvm	43	43	224	352	352
Sparande kr/kvm*	182	127	162	53	110
Ränta kr/kvm	245	251	209	118	78
Skuldsättning kr/kvm*	8 079	7 822	7 983	8 187	5 843
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 079	7 822	7 983	8 187	5 843
Räntekänslighet %*	8,2	8,3	8,4	11,9	8,6

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 150	337 666	−1 993 958	53 704
Disposition enl. årsstämmbeslut			53 704	−53 704
Reservering underhållsfond		54 000	−54 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−74 402	74 402	
Årets resultat				45 096
Vid årets slut	22 150	317 264	−1 919 852	45 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 940 254
Årets resultat	45 096
Årets fondreservering enligt stadgarna	-54 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 402
Summa	-1 874 756

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 874 756

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	1 258 260	1 217 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	60
Summa		1 258 260	1 217 566
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-653 237	-619 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 073	-94 813
Personalkostnader	Not 6	-32 640	-32 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 986	-106 358
Summa rörelsekostnader		-905 936	-853 798
Rörelseresultat		352 324	363 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 422	6 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-309 650	-317 032
Summa finansiella poster		-307 228	-310 064
Resultat efter finansiella poster		45 096	53 704
Årets resultat		45 096	53 704

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 544 832	8 165 787
Summa materiella anläggningstillgångar		8 544 832	8 165 787
Summa anläggningstillgångar		8 544 832	8 165 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 301	5 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	60 575	56 887
Summa kortfristiga fordringar		65 876	62 116
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	339 446	293 688
Summa kassa och bank		339 446	293 688
Summa omsättningstillgångar		405 322	355 805
Summa tillgångar		8 950 154	8 521 592

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 150	22 150
Fond för yttre underhåll		317 264	337 666
Summa bundet eget kapital		339 414	359 816
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 919 852	−1 993 958
Årets resultat		45 096	53 704
Summa fritt eget kapital		−1 874 756	−1 940 254
Summa eget kapital		−1 535 342	−1 580 438
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 087 000	4 516 000
Summa långfristiga skulder		10 087 000	4 516 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	125 000	5 371 000
Leverantörsskulder		90 963	68 549
Skatteskulder		4 040	2 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	178 493	144 415
Summa kortfristiga skulder		398 496	5 586 030
Summa eget kapital och skulder		8 950 154	8 521 592

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	352 324	363 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	110 986	106 358
	463 310	470 126
Erhållen ränta	1 630	6 437
Erlagd ränta	-312 117	-321 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 823	154 974
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 968	-53 350
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	60 933	-10 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 788	91 424
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-490 031	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-490 031	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-175 000	-203 180
Upptagna lån	500 000	-390
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	325 000	-203 570
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	45 757	-112 146
Likvida medel vid årets början	293 688	405 834
Likvida medel vid årets slut	339 446	293 688

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

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
Byggnader	Linjär	10-120 år

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	988 128	959 364
Bränsleavgifter, bostäder	179 820	179 820
Vattenavgifter	51 408	25 704
Kabel-tv-avgifter	31 920	31 920
Övriga avgifter	0	750
Övriga ersättningar	6 984	19 948
Summa nettoomsättning	1 258 260	1 217 506

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	60
Summa övriga rörelseintäkter	0	60

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-74 402	0
Reparationer	-71 554	-88 159
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 204	-34 230
Försäkringspremier	-26 090	-23 321
Kabel- och digital-TV	-34 268	-34 193
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 672	-11 833
Serviceavtal	-6 600	-4 950
Förbrukningsinventarier	-2 104	-7 871
Vatten	-76 441	-71 015
Fastighetsel	-46 227	-44 588
Uppvärmning	-203 142	-195 030
Sophantering och återvinning	-7 835	-10 916
Förvaltningsarvode drift	-64 698	-93 669
Summa driftskostnader	-653 237	-619 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 081	-70 635
IT-kostnader	-4 485	4 479
Övriga förvaltningskostnader	-12 344	-16 752
Kreditupplysningar	0	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 161	-7 449
Representation	0	-357
Bankkostnader	-4 001	-3 169
Övriga externa kostnader	0	-748
Summa övriga externa kostnader	-109 073	-94 813

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-23 500	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 998	-1 998
Övriga personalkostnader	-120	0
Sociala kostnader	-7 022	-7 854
Summa personalkostnader	-32 640	-32 852

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-110 986	-106 358
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-110 986	-106 358

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 350	6 858
Övriga ränteintäkter	72	110
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 422	6 968

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-309 649	-316 912
Räntekostnader till kreditinstitut	-1	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-309 650	-317 032

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 694 938	459 000
Mark	5 053 000	5 053 000
Tillkommande utgifter	0	5 235 938
	10 747 938	10 747 938
Årets anskaffningar		
Byggnader	490 031	0
	490 031	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 237 969	10 747 938
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	2 582 151	459 000
Tillkommande utgifter	0	1 907 290
	2 582 151	2 366 290
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-110 986	-106 358
	-110 986	-106 538
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	2 693 137	2 582 150
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 544 832	8 165 788
Varav		
Byggnader	3 491 832	5 694 928
Mark	5 053 000	5 053 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 400 000	16 000 000
Totalt taxeringsvärde	18 400 000	16 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 200 000</i>	<i>10 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>6 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 323	531
Förutbetalda försäkringspremier	27 795	26 090
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 831	21 770
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 626	8 496
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 575	56 887

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	100 697	207 411
Transaktionskonto	238 749	86 277
Summa kassa och bank	339 446	293 688

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 212 000	9 887 000
Nästa års amortering/omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 000	-5 371 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 087 000	4 516 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,64%	2024-12-18	736 390	-736 390	0	0
SWEDBANK	2,88%	2025-09-25	5 271 000	-5 221 000	50 000	0
SWEDBANK	1,29%	2027-09-24	2 350 000	0	0	2 350 000
SWEDBANK	2,53%	2027-09-24	0	5 721 000	25 000	5 696 000
SWEDBANK	2,88%	2027-12-22	2 266 000	0	100 000	2 166 000
Summa			10 623 390	-236 390	175 000	10 212 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 125 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 10 087 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 875	5 079
Upplupna räntekostnader	7 027	9 494
Upplupna elkostnader	3 747	4 044
Upplupna vattenavgifter	19 041	18 357
Upplupna värmekostnader	26 805	25 403
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 252
Upplupna revisionsarvoden	0	9 589
Upplupna styrelsearvoden	10 089	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	106 909	71 197
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 493	144 415

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning		

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		
--	--	--

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

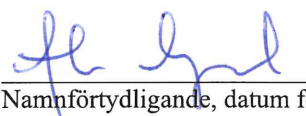
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31.

Årsredovisningen undertecknas,

 2026-03-31

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erika Hedblom,

 2026-03-31

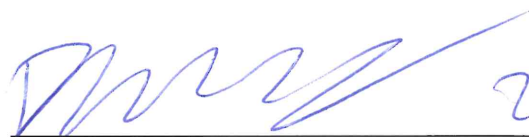
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alva Mejstad,

 26-03-31

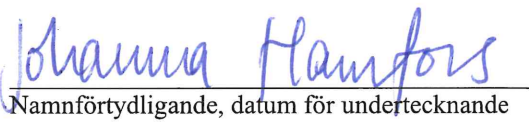
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Otilia Spångberg

 2026-03-31

Namnförtydligande, datum för undertecknande

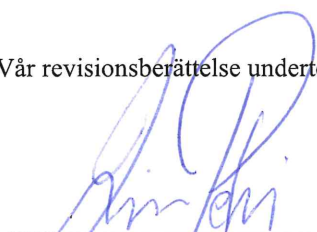
David Lopez Svensson,

 2026-03-31

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johanna Hamfors,

Vår revisionsberättelse undertecknas 2026-04-05.


Lisa Petri
Föreningsvald revisor


Ulrika Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Rolfsgården. Organisationsnummer 746000-0933.

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Brf Rolfsgården.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rolfsgården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den
2026-03-17

Revisorns namn

Revisorns namn

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574297205

Dokument

Revisionsberättelse 2026

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-31 15:43:27 CEST (+0200) av Emelie Öman (EÖ)

Färdigställt 2026-04-05 15:32:04 CEST (+0200)

Initierare

Emelie Öman (EÖ)

Riksbyggen

emelie.x.oman@riksbyggen.se

Signerare

Ulrika (U)

ulrika_karlsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN ULRIKA ELISABET KARLSSON"

Signerade 2026-04-05 11:15:18 CEST (+0200)

Lisa (L)

lisa.uppdrag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA PETRI"

Signerade 2026-04-05 15:32:04 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen 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 Rolfsgården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Rolfsgården 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

