

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Solfjädern 3
Org nr: 769607-3779



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Solfjädersn 3 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-01.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år. Till största delen beroende på lägre driftkostnader och lägre kostnader för räntor på föreningens lån. Räntekostnaderna sjunker på grund av omsatta lån till lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning vilket främst beror på de ökade underhållskostnaderna jämfört med föregående år. Långsiktig budget kommer att ge fullständig kostnadstäckning på sikt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 807 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 664 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 11 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2003. Fastigheternas adress är Margaretavägen 3 A-C och M-N i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF

I försäkringen ingår även ett bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 Rok	10
3 Rok	22
4 Rok	14
5 Rok	5
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garageplatser	51
Gästlägenhet	1

Total tomtarea 7 292 m²

Total bostadsarea 4 502 m²

Årets taxeringsvärde 133 795 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 130 989 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjädern 1 och Brf Solfjädern 2 delaktig i Solfjäderns samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (51/143).

Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor, samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

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 70 tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 562 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 347 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 562 tkr (347kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2015	OVK
Ventilation	2016	Rengöring av kanaler
Mark	2017	Dränering
Fönster	2020	Utbyte
Gemensamma utrymmen	2024	Byte panel inkl målning
Underhållsspolning	2024	
Målning	2024	Takfot, entré
Hissar	2024	Byte av korg, ljustak och motvikts buffert

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
5-års besiktning av utfört fönsterbyte	13 484

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Dahlgren	Ordförande	2026
Patrik Liedholm	Sekreterare	2026
Vilhelm Åkerström	Ledamot	2026
Jacqueline Dürre	Ledamot	2026
Mattias Jönsson	Ledamot	2026
Lena Cronholm	Ledamot	2026
Christer Ohlsson	Kassör	2026

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Nielsen	2026
Carin Cuadra	2026
Ingrid Siemund	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. Det pågår en process med att fusionera Brf Solfjäders 1, Brf Solfjäders 2, samt Brf Solfjäders 3. Fusionsplanen är framtagen men har ännu inte antagits på en föreningsstämma.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

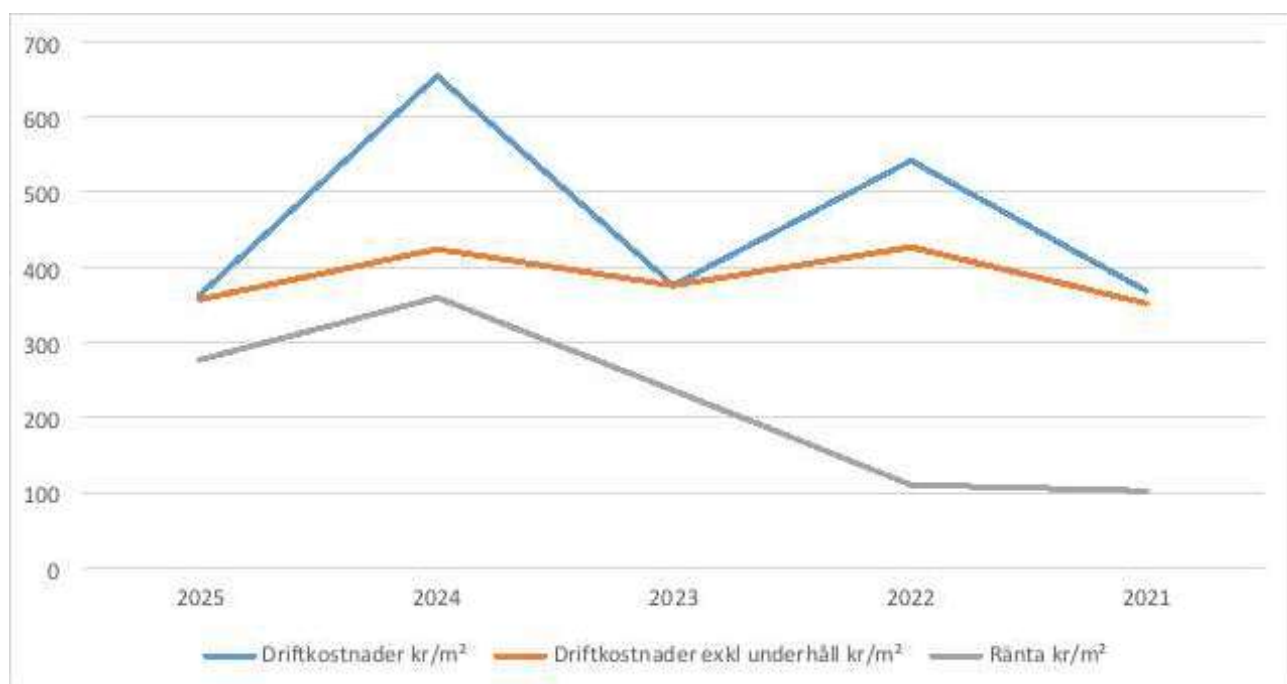


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 845	4 568	4 081	3 873	3 709
Rörelsens intäkter	4 883	4 589	4 155	3 889	3 714
Resultat efter finansiella poster*	856	-1 254	275	-128	507
Årets resultat	856	-1 256	275	-128	507
Resultat exkl avskrivningar	1 663	-449	1 082	669	1 294
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	60	-1 953	-252	-665	53
Balansomslutning	104 112	103 365	105 008	105 641	105 794
Årets kassaflöde	1 503	-885	50	198	-499
Soliditet %*	54	54	54	53	53
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande år	5	4	8	5	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	97	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 075	1 011	894	798	757
Driftkostnader kr/kvm	360	654	374	541	366
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	357	424	374	424	350
Energikostnad kr/kvm*	54	48	52	72	27
Underhållsfond kr/kvm	1 187	840	736	440	260
Reservering till underhållsfond kr/kvm	347	334	296	296	276
Sparande kr/kvm*	363	130	240	265	303
Ränta kr/kvm	276	358	237	110	102
Skuldsättning kr/kvm*	10 345	10 479	10 605	10 706	10 801
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 345	10 479	10 605	10 706	10 801
Räntekänslighet %*	9,6	10,4	11,9	13,4	14,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 740 000	3 781 676	-12 920 570	-1 256 172
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 256 172	1 256 172
Reservering underhållsfond		1 562 000	-1 562 000	
Årets resultat				856 535
Vid årets slut	65 740 000	5 343 676	-15 738 742	856 535

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 176 741
Årets resultat	856 535
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 562 000
Summa	-14 882 206

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 882 206**

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	4 845 193	4 568 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 926	20 683
Summa rörelseintäkter		4 883 119	4 589 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 622 286	-2 943 779
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 201	-370 926
Personalkostnader	Not 6	-93 701	-96 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-807 034	-807 034
Summa rörelsekostnader		-2 825 222	-4 218 028
Rörelseresultat		2 057 897	371 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 438	-9 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 244 800	-1 615 866
Summa finansiella poster		-1 201 362	-1 624 889
Resultat efter finansiella poster		856 535	-1 253 744
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 9	0	-2 428
Årets resultat		856 535	-1 256 172

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	101 324 188	102 111 370
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	129 034	148 886
Summa materiella anläggningstillgångar		101 453 222	102 260 256
Summa anläggningstillgångar		101 453 222	102 260 256
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		210	0
Övriga fordringar		401 853	402 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 064	93 258
Summa kortfristiga fordringar		547 127	495 571
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 112 549	609 110
Summa kassa och bank		2 112 549	609 110
Summa omsättningstillgångar		2 617 756	1 104 681
Summa tillgångar		104 112 898	103 364 936



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	65 740 000	65 740 000	
Fond för yttre underhåll	5 343 676	3 781 676	
Summa bundet eget kapital	71 083 676	69 521 676	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-15 738 741	-12 920 570	
Årets resultat	856 535	-1 256 172	
Summa fritt eget kapital	-14 882 206	-14 176 741	
Summa eget kapital	56 201 470	55 344 935	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	22 088 772
Summa långfristiga skulder		0	22 088 772
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 574 981	25 089 545
Leverantörsskulder		130 455	71 347
Skatteskulder		210 834	206 377
Övriga skulder		275 387	39 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	719 771	524 818
Summa kortfristiga skulder		47 911 428	25 931 230
Summa eget kapital och skulder		104 112 898	103 364 936



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 057 897	371 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	807 034	807 034
Förändring inkomstskatt		-2 428
	2 864 931	1 175 751
Erhållen ränta	-35	-9 023
Erlagd ränta	-1 227 897	-1 518 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 636 999	-351 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 083	-49 136
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	477 859	82 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 106 775	-317 814
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-648 527	-598 021
Upptagna lån	0	30 591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-648 527	-567 430
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 503 439	-885 244
Likvida medel vid årets början	609 110	1 494 354
Likvida medel vid årets slut	2 112 549	609 110



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 676 652	4 411 944
Elavgifter	161 069	140 271
Övriga ersättningar	7 471	16 281
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-6
Summa nettoomsättning	4 845 193	4 568 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	37 926	20 683
Summa övriga rörelseintäkter	37 926	20 683

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-13 484	-1 035 554
Reparationer	-69 662	-348 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 814	-103 020
Samfällighetsavgifter	-892 553	-949 813
Försäkringspremier	-61 564	-60 295
Kabel- och digital-TV	-29 432	-36 355
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 313	-13 750
Serviceavtal	-33 872	-36 397
Obligatoriska besiktningar	-61 438	-36 394
Förbrukningsinventarier	-1 764	21 141
Fastighetsel	-244 083	-214 901
Förvaltningsarvode drift	-92 308	-130 202
Summa driftskostnader	-1 622 286	-2 943 779

Föreningen är delaktig i Solfjädersnäs samfällighetsförening som förser de tre medlemsföreningarna med bredbandsanslutning, snöröjning, vatten, uppvärmning, sophantering, skötsel av utemiljö samt drift och underhåll av föreningens del i garage och parkering. Föreningens del av samfällighetens driftskostnader uppgår till 1 121 tkr. Föreningens del av samfällighetens totala kostnader uppgår till 1 152 tkr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-177 425	-171 145
IT-kostnader	-8 249	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 344	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-6 149	-14 957
Kreditupplysningar	-1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 234	-13 632
Kontorsmateriel	-911	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-11 570	-6 090
Konsultarvoden	-19 625	-93 036
Bankkostnader	-5 518	-4 730
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 250
Övriga externa kostnader	-38 300	-46 082
Summa övriga externa kostnader	-302 201	-370 926

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-74 998	-74 998
Sociala kostnader	-18 703	-21 291
Summa personalkostnader	-93 701	-96 289

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-787 182	-787 182
Avskrivning Installationer	-19 851	-19 851
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-807 034	-807 034

Anläggningsregistret som ligger till grund för avskrivningarna har uppdaterats så att den linjära avskrivningen är lika stor varje år. Tidigare var det en restpost för byggnader det sista året som skiljde sig i storlek. Därför är det en liten justering i det årliga avskrivningsbeloppet.

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 553	1 941
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	41 920	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	167	0
Övriga ränteintäkter	-202	-10 964
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 438	-9 023

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt	0	-2 428
Summa skatt på årets resultat	0	-2 428

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	88 886 000	88 886 000
Mark	24 164 000	24 164 000
	113 050 000	113 050 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 050 000	113 050 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 938 630	-10 151 448
	-10 938 630	-10 151 448

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-787 182	-787 182
	-787 182	-787 182

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-11 725 812** **-10 938 630****Restvärde enligt plan vid årets slut****101 324 188** **102 111 370****Varav**

Byggnader	77 947 370	78 734 552
Mark	24 164 000	24 164 000

Taxeringsvärden

Bostäder	132 000 000	129 000 000
Lokaler	1 795 000	1 989 000

Totalt taxeringsvärde**133 795 000** **130 989 000***varav byggnader**93 795 000* *85 989 000**varav mark**40 000 000* *45 000 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	235 950	235 950
Installationer	198 514	198 514
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	434 464	434 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-235 950	-235 950
Installationer	-49 629	-29 777
	-285 579	-265 727
Årets avskrivningar		
Installationer	-19 851	-19 851
	-19 851	-19 851
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-235 950	-235 950
Installationer	-74 443	-69 480
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-310 393	-305 430
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 034	148 886
Varav		
Installationer	129 034	148 886

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	43 473	0
Förutbetalda försäkringspremier	21 132	19 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 517	44 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 852	9 199
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 089	20 403
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 064	93 258

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	163 238	136 052
Transaktionskonto	1 949 311	473 058
Summa kassa och bank	2 112 549	609 110

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	46 574 981	47 178 317
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-384 032
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-46 574 981	-24 457 049
Långfristig skuld vid årets slut	0	22 337 236



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-09-30	3 088 375,00	0,00	46 500,00	3 041 875,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-02	3 100 000,00	0,00	31 000,00	3 069 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2026-03-01	7 867 964,00	0,00	80 904,00	7 787 060,00
NORDEA	2,68%	2026-03-03	6 735 741,00	0,00	70 367,00	6 665 374,00
NORDEA	2,85%	2026-03-30	11 532 933,00	0,00	116 628,00	11 385 714,00
SBAB	3,79%	2026-11-17	7 123 048,00	0,00	109 026,00	7 014 022,00
SBAB	3,27%	2026-11-17	7 730 256,00	0,00	118 320,00	7 611 936,00
Summa			47 178 317,00	0,00	572 745,00	46 574 981

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera/omförhandla 46 574 981 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	23 565
Upplupna räntekostnader	180 605	163 702
Upplupna elkostnader	26 535	25 379
Upplupna revisionsarvoden	17 625	11 250
Upplupna styrelsearvoden	75 000	75 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 441	225 922
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	719 771	524 818

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	49 460 000	49 460 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-08

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Dahlgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Liedholm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Vilhelm Åkerström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jacqueline Dürre,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Jönsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Cronholm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Ohlsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574857312

Dokument

Årsredovisning 2025 Solfjäders 3

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-04-08 17:25:27 CEST (+0200) av Niklas

Frisell (NF)

Färdigställt 2026-04-12 11:09:46 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Ekstrand (HE)

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2026-04-12 11:09:46 CEST (+0200)

Hans Dahlgren (HD)

Brf Solfjäders 3

dahlgrenhans57@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Axel Wilhelm Dahlgren"

Signerade 2026-04-09 14:26:19 CEST (+0200)

Patrik Liedholm (PL)

Brf Solfjäders 3

patrik.liedholm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK LIEDHOLM"

Signerade 2026-04-09 03:25:32 CEST (+0200)

Vilhelm Åkerström (VÅ)

Brf Solfjäders 3

96viak58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Vilhelm Åkerström"

Signerade 2026-04-10 10:22:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574857312

Jacqueline Dürre (JD)
Brf Solfjäders 3
duerre.jacqueline@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacqueline Dürre"
Signerade 2026-04-10 11:24:19 CEST (+0200)

Mattias Jönsson (MJ)
Brf Solfjäders 3
mattias.s.jonsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS JÖNSSON"
Signerade 2026-04-10 20:44:07 CEST (+0200)

Lena Cronholm (LC)
Brf Solfjäders 3
lcronholm278@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena
Margareta Cronholm"
Signerade 2026-04-08 21:48:04 CEST (+0200)

Christer Ohlsson (CO)
Brf Solfjäders 3
christer.m.ohlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Anders Christer Olsson"
Signerade 2026-04-11 14:03:42 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3

Org.nr 769607-3779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

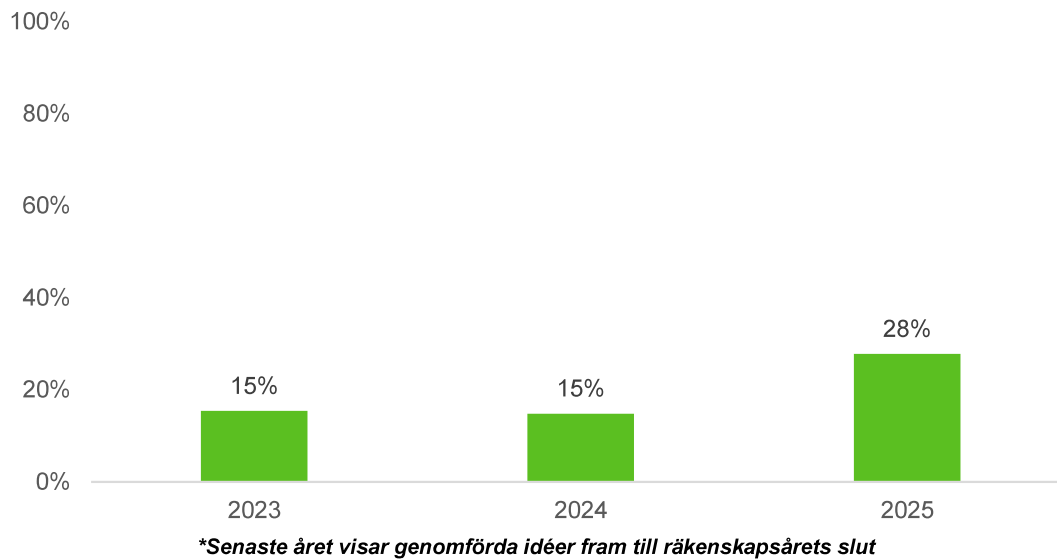
Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Hållbarhetsidéer

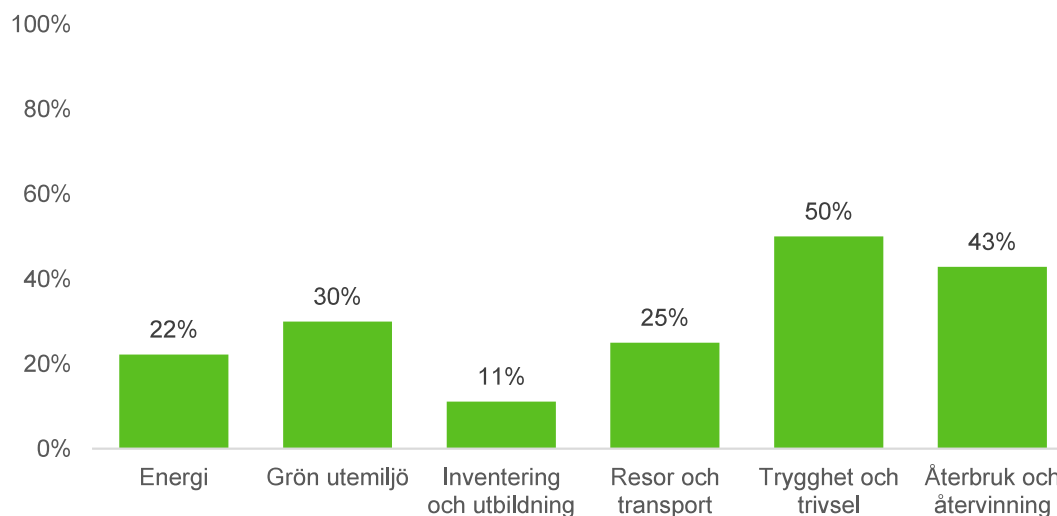
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Solfjädern 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 28% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Bytt ljuskällor inomhus
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Växter som blommor hela säsongen

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Återbruk och återvinning

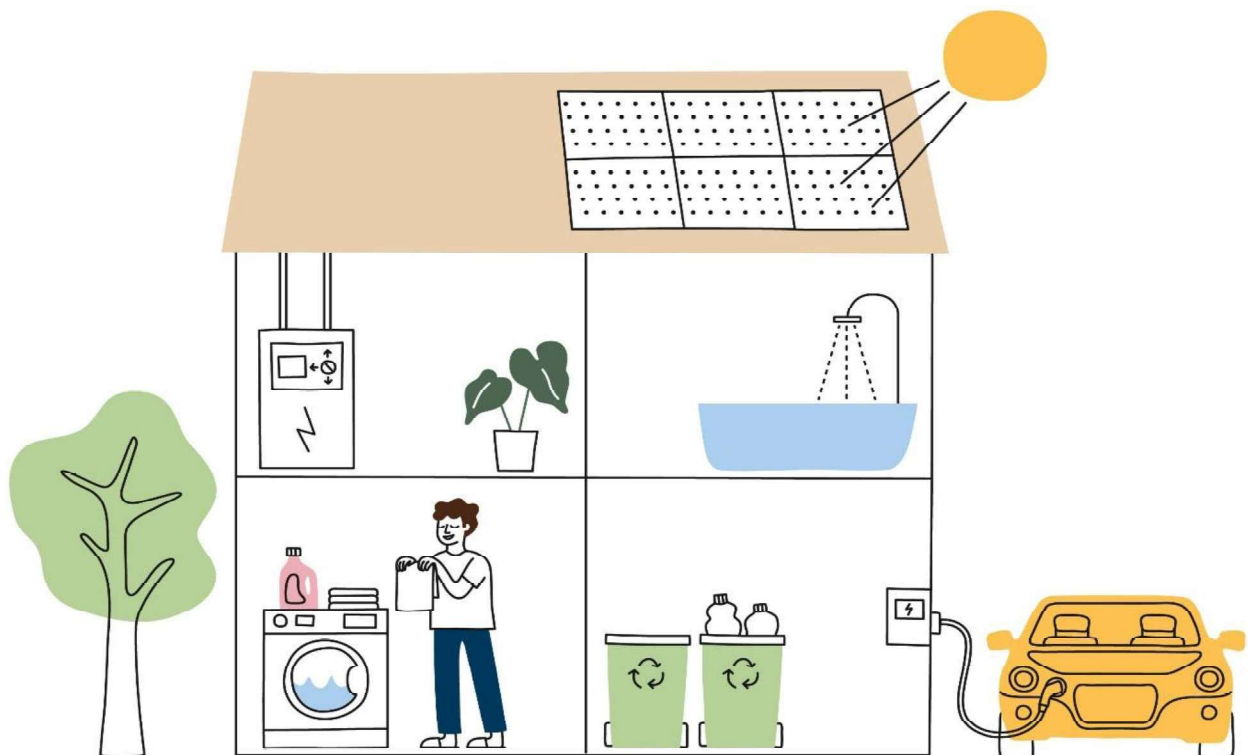
- ✓ Sorterat ut textilier
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Samlat in matfett

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- Organiserat grannsamverkan
- Välkomnat nya medlemmar

Inventering och utbildning

- ✓ Inventerat ljuskällor



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-02-27.

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

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

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

<https://weeffect.se>

Styrelsens ord

Året som gått - 2025

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte direkt efter årsstämman som ägde rum den 27 maj. Efter stämman bjöds det traditionellt på en lättare förtäring bestående av ost och vin.

Styrelsen som valdes på stämman har bestått av:

Lena Cronholm
Hans Dahlgren
Jacqueline Dürre
Mattias Jönsson
Patrik Liedholm
Christer Ohlsson
Vilhelm Åkesson

Ett stort tack till valberedningen för ett viktigt och väl utfört arbete!

Solfjäders 3's representanter i SSF's styrelse har varit Vilhelm Åkesson och Vangel Cukalevski. Fixardagarna 2025 genomfördes 26 april och 11 oktober i S1's regi.

Som traditionen bjuder arrangerade styrelsen ett relativt välbesökt glöggmingel den 16:e december.

5 informationsbrev har lämnats till medlemmarna under året. Detta har skett via mejl till alla utom några medlemmar som fått papperskopior. Informationsbrevens finns också publicerade på Solfjäders hemsida; <https://www.brfsolfjadern.se/information/solfjadern-3/informationsbrev>

Löpande underhåll utfört 2025:

- Våra burspråksfönster tvättades som planerat två gånger, en på våren och en på hösten. Vi anlitar numera samma firma som S2 och har på det sättet fått ner priset en del.
- En besiktning av våra yttertak har genomförts. Den visar att taken är i relativt gott skick och med lite löpande underhåll så bedöms de hålla till ca 2030. Det framkom också att en del säkerhetsanordningar, t ex fästen för säkerhetslinor, behöver åtgärdas.

Projektet att fusionera våra tre föreningar

På den ordinarie årsstämman röstade, i en sluten omröstning, våra medlemmar nej till fusion pga att S1 inte var villiga att kompensera för skillnaden i belåningsgrad. Styrelsen fick då stämmans mandat att undersöka förutsättningarna för en fusion mellan endast S2 och S3.

Under hösten framkom dock att en möjlig väg framåt för att kunna fusionera alla tre föreningarna genom att införa två olika andelstal/lägenhet; ett avseende driften och ett annat avseende kapitalet. De tre föreningarnas styrelser har ställt sig positiva till att undersöka detta vidare och detta arbete pågår.

Mer information finns på Solfjäders hemsida: <https://www.brfsolfjadern.se/information/information-om-fusion>

Representanter från S3 i den sk fusionsgruppen är Hans Dahlgren och Christer Ohlsson.

Vad händer framöver

Det löpande underhållet och säkerhetsanordningarna som behöver åtgärdas på våra yttertak, planerar vi att genomföra under våren 2026. I övrigt är inga större underhåll planerade att utföras under 2026. Arbetet med att ev fusionera våra tre föreningar fortsätter.

Ett stort tack från styrelsen till alla som på olika sätt engagerat sig under det gångna året!

Styrelsen

Brf Solfjäders 3

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Solfjädern 3

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Solfjädern 3 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

