

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solhöjden

Org nr: 769604-1354





---

# Innehållsförteckning

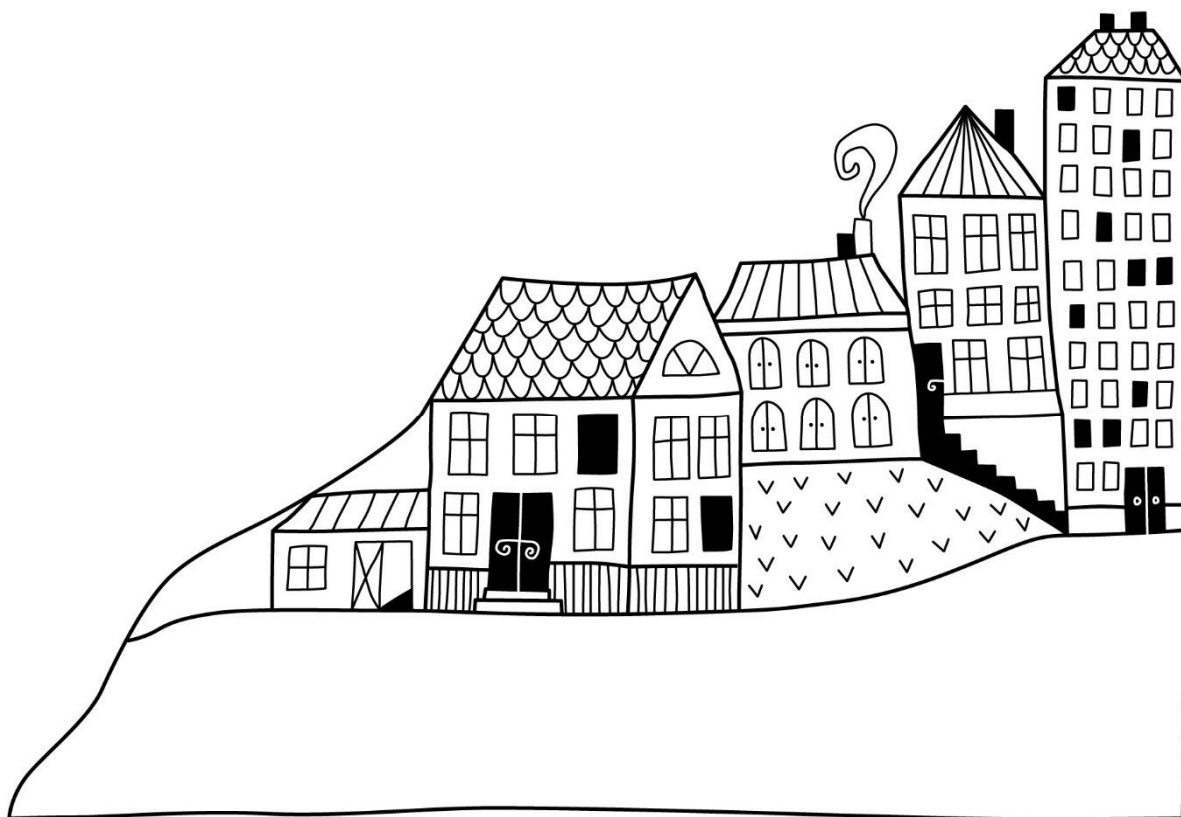
|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solhöjden får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 295 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på det underhåll som utförts 2021 ligger på 193 tkr högre än verksamhetsår 2020. Kostnader för underhåll varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig avsättning till underhållsfond.

Driftkostnaderna har ökat främst på grund av ovan nämnda underhållsåtgärder. Mindre noterbara förändringar är att samfällighetsavgiften ökat med 72 tkr samt att det tillkommit kostnader i samband med iordningställande av hyreslägenhet inför försäljning på cirka 49 tkr. Kostnaden för fastighetsel har sjunkit med 98 tkr till följd av att föreningen installerade solceller under verksamhetsåret.

Bland övriga externa kostnader så har övriga förvaltningskostnader ökat till följd av extra tjänster har köpts in under året.

Räntekostnader har sjunkit till följd av bättre lånevillkor och amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 217 % till 113 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31-35 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



**Lägenhetsfördelning**

| Standard          | Antal |
|-------------------|-------|
| 1 rum och kokskåp | 1     |
| 2 rum och kök     | 18    |
| 3 rum och kök     | 50    |
| 4 rum och kök     | 15    |

**Dessutom tillkommer**

| Användning       | Antal |
|------------------|-------|
| Antal garage     | 83    |
| Antal mc-platser | 4     |

|                          |                            |                               |                |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| Total tomtarea           | 6 561 m <sup>2</sup>       | Årets taxeringsvärde          | 120 200 000 kr |
| Bostäder bostadsrätt     | 6 971 m <sup>2</sup>       | Föregående års taxeringsvärde | 120 200 000 kr |
| <b>Total bostadsarea</b> | <b>6 971 m<sup>2</sup></b> |                               |                |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delaktig i samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 192 tkr och planerat underhåll för 1 500 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 1 760 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 252 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 760 tkr (252 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga genomsnittskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning             | År   | Kommentar                         |
|-------------------------|------|-----------------------------------|
| Tak                     | 2014 | Montering av plåt i loftgångar    |
| Utemiljö                | 2014 | Omläggning av marksten            |
| Tvättstuga              | 2015 | Byte tvättmaskin                  |
| Avloppsstammar          | 2016 | Underhållsspolning                |
| Fasader                 | 2018 | Fasadtvätt                        |
| Ventilation             | 2018 | Obligatorisk ventilationskontroll |
| Dörrar                  | 2019 | Brytskydd                         |
| Trapphus och loftgångar | 2020 | Renovering                        |



**Fortsättning tidigare utfört underhåll**

|              |      |                |
|--------------|------|----------------|
| Armaturer    | 2020 | Byte           |
| Stamspolning | 2020 | Avloppsstammar |
| Trappa       | 2020 | Ombyggnad      |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                                    | Belopp     |
|------------------------------------------------|------------|
| Fortsättning trapphusrenovering                | 422 461 kr |
| Huskropp utvändigt – tak, portar och armaturer | 934 090 kr |
| Trappa och trappräcke                          | 143 160 kr |

**Årets utförda investeringar**

| Beskrivning       | Belopp       |
|-------------------|--------------|
| Solceller         | 1 697 859 kr |
| Kameraövervakning | 54 853 kr    |
| Grusgång          | 15 601 kr    |
| Grillplats        | 189 610 kr   |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Johan Strand        | Ordförande         | 2023                          |
| Christina Almén     | Sekreterare        | 2022                          |
| Johan Nordström     | Vice ordförande    | 2022                          |
| Alexander Jaako     | Ledamot            | 2023                          |
| Ghassem Ghahremani  | Ledamot            | 2023                          |
| Peter Ahlström      | Ledamot            | Avgått                        |
| Cecilia Augustsson  | Ledamot Riksbyggen | 2022                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Sara Begdeli        | Suppleant            | 2022                          |
| Magnus Ferm         | Suppleant            | 2022                          |
| Agneta Jönsson      | Suppleant            | 2022                          |
| Frank Fagerlund     | Suppleant Riksbyggen | 2022                          |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer          | Uppdrag                          | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| FAKTOR AB (tidigare YREV AB) | Auktoriserad revisionsfirma      | 2022                          |
| Roland Bäcklin               | Förtroendevald revisor           | 2022                          |
| Gunvor Carlsson              | Suppleant förtroendevald revisor | 2022                          |

| Valberedning     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------|-------------------------------|
| Christian Glantz | 2022                          |
| Hanna Persson    | 2022                          |
| Henrik Smiding   | 2022                          |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under verksamhetsåret ombildat sin hyreslägenhet till bostadsrätt och lagt ut den för försäljning. Föreningen har fått lägenheten såld och handpenning har betalats in 2021 och överlåtelsen och slutbetalning skedde i början på verksamhetsår 2022.





## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m<sup>2</sup>/år.

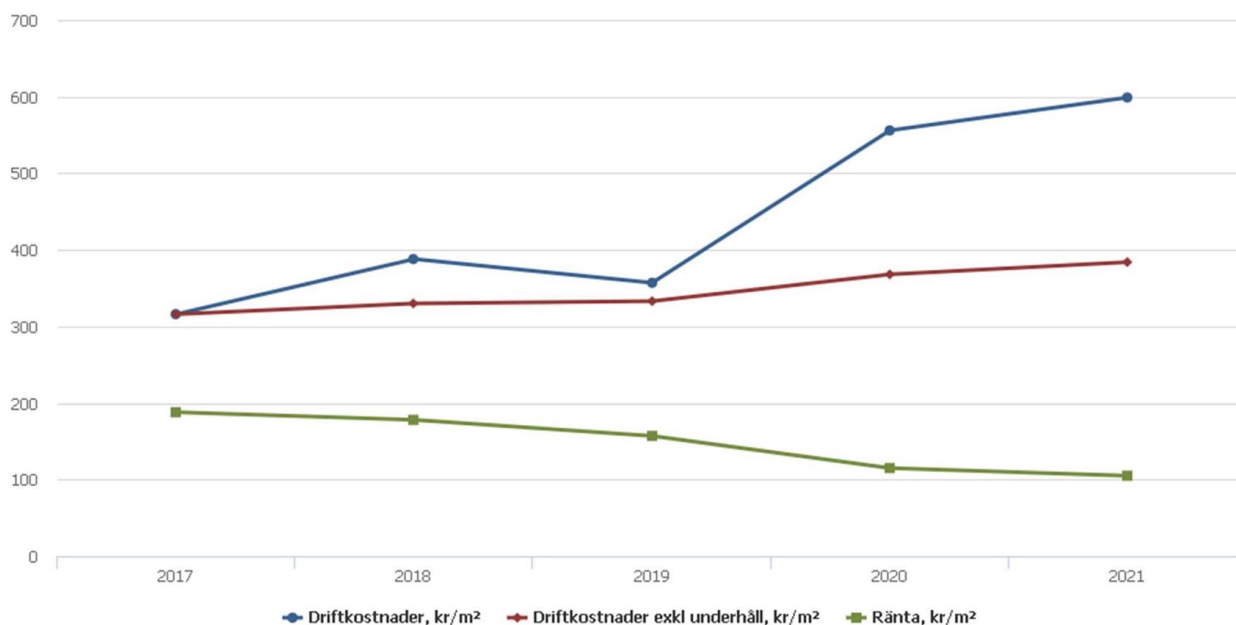
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                             | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                          | 6 032   | 6 045   | 6 051   | 6 000   | 6 684   |
| Resultat efter finansiella poster                                        | -1 051  | -756    | 348     | 5       | 1 145   |
| Årets resultat                                                           | -1 051  | -756    | 348     | 5       | 1 145   |
| Resultat exkl. avskrivningar                                             | 288     | 535     | 1 639   | 1 287   | 2 456   |
| Resultat exkl. avskrivningar men<br>inkl. avsättning till underhållsfond | -1 472  | -642    | 523     | 171     | 1 389   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                         | 252     | 169     | 160     | 160     | 153     |
| Balansomslutning                                                         | 168 548 | 170 348 | 171 793 | 171 813 | 172 946 |
| Soliditet %                                                              | 65      | 65      | 65      | 65      | 64      |
| Likviditet % inkl.<br>låneomförhandlingar kommande år                    | 12      | 28      | *       | *       | *       |
| Likviditet % exkl.<br>låneomförhandlingar kommande år                    | 113     | 217     | 280     | 238     | 220     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                           | 785     | 785     | 785     | 785     | 872     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                        | 599     | 556     | 357     | 388     | 316     |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                         | 384     | 368     | 333     | 330     | 316     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                 | 105     | 115     | 157     | 178     | 188     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                        | 1 247   | 1 210   | 1 228   | 1 092   | 989     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 8 209   | 8 325   | 8 465   | 8 555   | 8 707   |
| Skuldkvot %                                                              | 9,31    | 9,49    | 9,67    | 9,83    | 9,00    |

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet            |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 67 636 982        | 38 013 197              | 0                      | 8 431 964           | -2 745 002             | -755 808          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                   |                         |                        |                     | -755 808               | 755 808           |
| Reservering underhållsfond           |                   |                         |                        | 1 760 000           | -1 760 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                   |                         |                        | -1 499 711          | 1 499 711              |                   |
| Årets resultat                       |                   |                         |                        |                     |                        | -1 050 600        |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>67 636 982</b> | <b>38 013 197</b>       | <b>0</b>               | <b>8 692 253</b>    | <b>-3 761 099</b>      | <b>-1 050 600</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 500 811        |
| Årets resultat                          | -1 050 600        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 760 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 499 711         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 811 700</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 811 700**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                            |        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                            |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2  | 6 032 493                | 6 045 412                |
| Övriga rörelseintäkter                                 | Not 3  | 111 452                  | 68 650                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |        | <b>6 143 945</b>         | <b>6 114 062</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                        | Not 4  | -4 178 419               | -3 873 536               |
| Övriga externa kostnader                               | Not 5  | -873 442                 | -800 218                 |
| Personalkostnader                                      | Not 6  | -85 768                  | -86 904                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 7  | -1 338 893               | -1 290 992               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |        | <b>-6 476 522</b>        | <b>-6 051 650</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |        | <b>-332 576</b>          | <b>62 413</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                              |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8  | 11 952                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       | Not 9  | 4 347                    | 10 459                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             | Not 10 | -734 322                 | -828 680                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |        | <b>-718 023</b>          | <b>-818 221</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |        | <b>-1 050 600</b>        | <b>-755 808</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                  |        | <b>-1 050 600</b>        | <b>-755 808</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 163 905 777        | 164 984 856        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 1 765 409          | 67 300             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>165 671 186</b> | <b>165 052 156</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                    |                    |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 124 500            | 0                  |
| Andra långfristiga fordringar                                     | Not 14 | 0                  | 124 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>124 500</b>     | <b>124 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>165 795 686</b> | <b>165 176 656</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               |        | 774                | 30                 |
| Övriga fordringar                                                 | Not 15 | 401 423            | 120 340            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 16 | 322 375            | 874 385            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>724 572</b>     | <b>994 755</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                                    | Not 17 | 2 027 928          | 4 176 240          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>2 027 928</b>   | <b>4 176 240</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>2 752 501</b>   | <b>5 170 995</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>168 548 187</b> | <b>170 347 651</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-12-31  | 2020-12-31  |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |
| Eget kapital                                 |             |             |
| Bundet eget kapital                          |             |             |
| Medlemsinsatser                              | 105 650 179 | 105 650 179 |
| Fond för yttre underhåll                     | 8 692 254   | 8 431 964   |
| Summa bundet eget kapital                    | 114 342 433 | 114 082 143 |
| Fritt eget kapital                           |             |             |
| Balanserat resultat                          | -3 761 100  | -2 745 002  |
| Årets resultat                               | -1 050 600  | -755 808    |
| Summa fritt eget kapital                     | -4 811 700  | -3 500 811  |
| Summa eget kapital                           | 109 530 733 | 110 581 333 |
| SKULDER                                      |             |             |
| Långfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18      | 36 202 068  |
| Summa långfristiga skulder                   | 36 202 068  | 41 548 154  |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 18      | 21 025 354  |
| Leverantörsskulder                           | 739 512     | 807 473     |
| Skatteskulder                                | 0           | 14 556      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19      | 1 050 520   |
| Summa kortfristiga skulder                   | 22 815 386  | 18 218 164  |
| Summa eget kapital och skulder               | 168 548 187 | 170 347 651 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2021-12-31        | 2020-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | -1 050 600        | -755 808         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 1 338 893         | 1 290 992        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>288 293</b>    | <b>535 184</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 270 183           | -579 349         |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 56 670            | 289 025          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>615 146</b>    | <b>244 860</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Investeringar i byggnader & mark                                                    | -205 211          | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | -1 752 712        | 0                |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 957 923</b> | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -805 535          | -978 996         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-805 535</b>   | <b>-978 996</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-2 148 312</b> | <b>-734 136</b>  |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>4 176 241</b>  | <b>4 910 377</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>2 027 928</b>  | <b>4 176 241</b> |
| <b>Uppllysning om betalda räntor</b>                                                |                   |                  |
| För erhållen och betald ränta se notföreteckning                                    |                   |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>                                            | <b>0</b>          | <b>1</b>         |

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar     | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                 | Linjär              | 120      |
| Individuell mätdata (IMD) | Linjär              | 10       |
| Laddstolpar               | Linjär              | 10       |
| Solceller                 | Linjär              | 25       |
| Kameraövervakning         | Linjär              | 5        |
| Grusgång                  | Linjär              | 10       |
| Grillplats                | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 5 432 988                | 5 432 988                |
| Hyror, bostäder                    | 39 760                   | 68 160                   |
| Hyror, garage                      | 323 187                  | 323 044                  |
| Hyror, övriga                      | 26 051                   | 25 979                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -34 662                  | -32 686                  |
| Elavgifter                         | 245 169                  | 227 927                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>6 032 493</b>         | <b>6 045 412</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 23 500                   | 17 192                   |
| Övriga sidointäkter                    | 17 068                   | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | 5                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 70 885                   | 51 453                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>111 452</b>           | <b>68 650</b>            |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Underhåll                            | -1 499 711                       | -1 306 417                       |
| Reparationer                         | -192 375                         | -204 393                         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -114 491                         | -132 217                         |
| Samfällighetsavgifter                | -307 130                         | -235 443                         |
| Försäkringspremier                   | -91 062                          | -79 530                          |
| Kabel- och digital-TV                | -160 391                         | -149 865                         |
| Återbäring från Riksbyggen           | 8 300                            | 0                                |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -1 479                           | -1 479                           |
| Obligatoriska besiktningar           | -109 735                         | -59 226                          |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -48 634                          | 0                                |
| Snö- och halkbekämpning              | 0                                | -2 246                           |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                                | -5 625                           |
| Förbrukningsinventarier              | -76 683                          | -77 180                          |
| Vatten                               | -231 582                         | -215 036                         |
| Fastighetsel                         | -381 509                         | -480 012                         |
| Fordonsel                            | -37 354                          | 0                                |
| Uppvärmning                          | -777 283                         | -739 010                         |
| Sophantering och återvinning         | -115 776                         | -116 360                         |
| Förvaltningsarvode drift             | -41 525                          | -69 495                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-4 178 419</b>                | <b>-3 873 536</b>                |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -725 834                         | -725 564                         |
| IT-kostnader                               | -1 703                           | -5 838                           |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 000                          | -11 875                          |
| Övriga förvaltningskostnader               | -51 631                          | -2 455                           |
| Kreditupplysningar                         | -68                              | 0                                |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 464                          | -22 930                          |
| Representation                             | -3 550                           | 0                                |
| Kontorsmateriel                            | -16 391                          | -11 341                          |
| Telefon och porto                          | -17 843                          | -11 025                          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -338                             | -49                              |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 486                           | -3 486                           |
| Bankkostnader                              | -2 205                           | -5 655                           |
| Övriga externa kostnader                   | -22 930                          | 0                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-873 442</b>                  | <b>-800 218</b>                  |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -70 198                          | -66 800                          |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 1 998                            | -2 997                           |
| Sociala kostnader                                     | -17 568                          | -17 107                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-85 768</b>                   | <b>-86 904</b>                   |



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 253 017                             | -1 253 017                             |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -130                                   | 0                                      |
| Avskrivning Markinventarier                                    | -1 580                                 | 0                                      |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -29 563                                | -29 563                                |
| Avskrivning Installationer                                     | -54 603                                | -8 413                                 |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 338 893</b>                      | <b>-1 290 992</b>                      |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 11 952                                 | 0                                      |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>11 952</b>                          | <b>0</b>                               |

*\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 4 233                                  | 0                                      |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar                           | 0                                      | 10 459                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 113                                    | 0                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 347</b>                           | <b>10 459</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2021-01-01</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -734 093                               | -799 588                               |
| Övriga räntekostnader                                   | -229                                   | -76                                    |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                                      | -29 016                                |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-734 322</b>                        | <b>-828 680</b>                        |



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 145 350 000        | 145 350 000        |
| Mark                                                   | 32 000 000         | 32 000 000         |
| Anslutningsavgifter                                    | 288 988            | 288 988            |
| Tillkommande utgifter                                  | 452 388            | 452 388            |
|                                                        | <b>178 091 376</b> | <b>178 091 376</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Markanläggning                                         | 15 601             | 0                  |
| Markinventarier                                        | 189 610            | 0                  |
|                                                        | <b>205 211</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>178 296 587</b> | <b>178 091 376</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -12 483 395        | -11 230 378        |
| Anslutningsavgifter                                    | -288 988           | -288 988           |
| Tillkommande utgifter                                  | -334 137           | -304 575           |
| Markanläggningar                                       | 0                  | 0                  |
| Markinventarier                                        | 0                  | 0                  |
|                                                        | <b>-13 106 520</b> | <b>-11 823 941</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 253 017         | -1 253 017         |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | 0                  | 0                  |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -29 563            | -29 563            |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -130               | 0                  |
| Årets avskrivning markinventarier                      | -1 580             | 0                  |
|                                                        | <b>-1 284 290</b>  | <b>-1 282 580</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-14 390 810</b> | <b>-13 106 521</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>163 905 777</b> | <b>164 984 856</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 131 613 588        | 132 866 605        |
| Mark                                                   | 32 000 000         | 32 000 000         |
| Anslutningsavgifter                                    | 0                  | 0                  |
| Tillkommande utgifter                                  | 88 688             | 118 251            |
| Markanläggningar                                       | 15 471             | 0                  |
| Markinventarier                                        | 188 030            | 0                  |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 120 200 000        | 120 200 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>120 200 000</b> | <b>120 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>84 000 000</i>  | <i>84 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>36 200 000</i>  | <i>36 200 000</i>  |



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-12-31       | 2020-12-31     |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                |
| Installationer                                         | 84 125           | 84 125         |
|                                                        | <b>84 125</b>    | <b>84 125</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                |
| Installationer                                         | 1 752 712        | 0              |
|                                                        | <b>1 752 712</b> | <b>0</b>       |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 836 837</b> | <b>84 125</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                |
| Installationer                                         | -16 825          | -8 413         |
|                                                        | <b>-16 825</b>   | <b>-8 413</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                |
| Installationer                                         | -54 603          | -8 413         |
|                                                        | <b>-54 603</b>   | <b>-8 413</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                |
| Installationer                                         | -71 428          | -16 825        |
|                                                        | <b>-71 428</b>   | <b>-16 825</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-71 428</b>   | <b>-16 825</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 765 409</b> | <b>67 300</b>  |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                   | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag              | 124 500        | 0          |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b> | <b>124 500</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2021-12-31 | 2020-12-31     |
|--------------------------------------------|------------|----------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 0          | 124 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>0</b>   | <b>124 500</b> |

*\*Flyttat till Andelar i intresseföretag, se not 14*

**Not 15 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar               | 804            | 0              |
| Skattekonto                    | 110 789        | 17 509         |
| Momsfordringar                 | 289 830        | 102 831        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>401 423</b> | <b>120 340</b> |



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 93 976         | 91 062         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 185 543        | 181 391        |
| Förutbetald elavgift                                      | 0              | 46 836         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 19 659         | 37 734         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 19 830         | 150            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 368          | 517 211        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>322 375</b> | <b>874 385</b> |

**Not 17 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 436 672          | 3 432 439        |
| Transaktionskonto           | 1 591 256        | 743 801          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 027 928</b> | <b>4 176 240</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 57 227 422        | 58 032 957        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -650 000          | -650 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -20 375 354       | -15 834 803       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>36 202 068</b> | <b>41 548 154</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB          | 0,95%      | 2021-01-28          | 10 161 754,00        | -10 161 754,00          | 0,00               | 0,00                 |
| SWEDBANK     | 0,36%      | 2022-01-28          | 0,00                 | 10 161 754,00           | 155 535,00         | 10 006 219,00        |
| SWEDBANK     | 1,55%      | 2022-03-25          | 10 369 135,00        | 0,00                    | 0,00               | 10 369 135,00        |
| SWEDBANK     | 1,74%      | 2023-03-24          | 9 244 135,00         | 0,00                    | 150 000,00         | 9 094 135,00         |
| SWEDBANK     | 1,59%      | 2024-02-09          | 12 615 750,00        | 0,00                    | 100 000,00         | 12 515 750,00        |
| NORDEA       | 0,95%      | 2025-02-19          | 9 969 134,00         | 0,00                    | 400 000,00         | 9 569 134,00         |
| SWEDBANK     | 1,18%      | 2026-11-25          | 5 673 049,00         | 0,00                    | 0,00               | 5 673 049,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>58 032 957,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>805 535,00</b>  | <b>57 227 422,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 20 375 354 kr villkorsändras och 650 000 kr amorteras varför totalt 21 025 354 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande lån på 36 202 068 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31       | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 21 428           | 20 989         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 72 034           | 69 422         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 2 246          |
| Upplupna elkostnader                                      | 80 903           | 60 133         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 98 759           | 110 510        |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 10 289           | 8 905          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 12 000           | 12 874         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 68 200           | 66 800         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 147 419          | 1 998          |
| Beräknat förvaltningsarvode                               | 0                | 29 016         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 539 487          | 528 441        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 050 520</b> | <b>911 333</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 71 800 000        | 71 800 000        |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har sålt sin hyreslägenhet i början på 2022.



## Styrelsens underskrifter

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

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

\_\_\_\_\_  
Christina Almén

\_\_\_\_\_  
Johan Nordström

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

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

\_\_\_\_\_  
Cecilia Augustsson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2022-

\_\_\_\_\_  
Roland Bäcklin  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-

FAKTOR AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



---

# 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solhöjden i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557467087218

## Dokument

Riksbyggen Brf Solhöjden årsredovisning 2021  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2022-04-12 14:44:24 CEST (+0200) av Frank  
Fagerlund (FF)  
Färdigställt 2022-04-21 13:16:16 CEST (+0200)

## Initierare

Frank Fagerlund (FF)  
Riksbyggen  
frank.fagerlund@riksbyggen.se

## Signerande parter

Johan Strand (JS)  
Riksbyggen Brf Solhöjden  
johan.s@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN STRAND"  
Signerade 2022-04-12 16:03:06 CEST (+0200)

Christina Almén (CA1)  
Riksbyggen Brf Solhöjden  
stina@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINA ALMÉN"  
Signerade 2022-04-12 15:34:06 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)  
Riksbyggen Brf Solhöjden  
johan@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN NORDSTRÖM"  
Signerade 2022-04-12 14:47:52 CEST (+0200)

Alexander Jaako (AJ)  
Riksbyggen Brf Solhöjden  
alexander@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan  
Alexander Jaako"  
Signerade 2022-04-17 16:48:21 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)  
Riksbyggen Brf Solhöjden

Cecilia Augustsson (CA2)  
Riksbyggen



# Verifikat

Transaktion 09222115557467087218

*ghassem@brfsolhojden.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GHASSEM GHAHREMANI"  
Signerade 2022-04-12 15:24:02 CEST (+0200)

*Cecilia.Augustsson@Riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna-Karin Cecilia Augustsson"  
Signerade 2022-04-12 15:04:15 CEST (+0200)

Roland Bäcklin (RB)  
Riksbyggen Brf Solhöjden  
*roland\_backlin@hotmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick  
Roland Bäcklin"  
Signerade 2022-04-12 15:01:40 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2022-04-21 13:16:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

