

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solhöjden
Org nr: 769604-1354



Innehållsförteckning

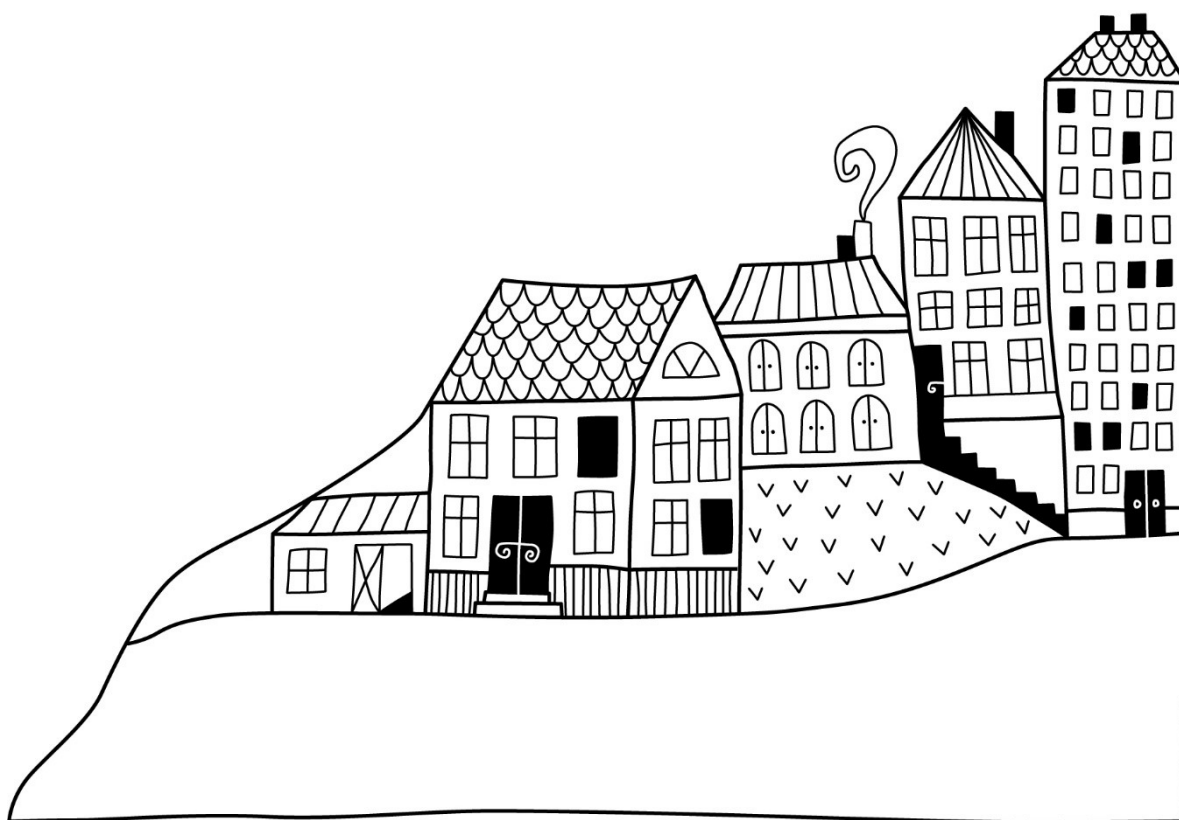
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Solhöjden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 1 239 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på det underhåll som utförts 2022 ligger på 1 453 tkr lägre än verksamhetsår 2021. Kostnader för underhåll varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig avsättning till sin underhållsfond.

Driftkostnaderna har minskat främst på grund av ovan nämnda underhållsåtgärder. Mindre noterbara förändringar är att reparationskostnaderna har minskat med 91 tkr. Att uppvärmningskostnaden sjunkit med 178 tkr till följd av att föreningen installerat frånluftsvärmepumpar. Elkostnaden har ökat med 130 tkr till följd av de högre elpriserna samt något tillkommande elförbrukning från driften av frånluftsvärmepumparna.

Räntekostnaderna har ökat med 124 tkr till följd av högre villkorsränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12 % till 18 %. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, vilket klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån. Exkluderar vi de kortsiktiga lånen som en kortfristig skuld (och tillför nästa års amortering för lånen) samt gör likadant för verksamhetsår 2021 så har likviditeten förändrats från 191 % till 148 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 429 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 617 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 ²	Årets taxeringsvärde	163 000 000 kr
Bostäder bostadsrätt	6 971 m ²	Föregående års taxeringsvärde	120 200 000 kr
Total bostadsarea	6 971 m²		

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 102 tkr och planerat underhåll för 46 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 1 773 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 254 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 773 tkr (254 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



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
Trapphusrenovering	2021	
Huskropp utvändigt	2021	Tak, portar och armaturer

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av ytterdörr	40 746 kr
Utomhusbänkar	5 565 kr

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
Frånluftsvärmepumpar	2 222 332 kr
Lösullskomplettering	73 625 kr
Temperaturavläsning	228 500 kr
Nätverk, kameror och vindbelysning	96 101 kr
Två stycken tv-apparater till trapphus	32 929 kr

Årets pågående investeringar

Beskrivning	Beräknas klart
Laddboxar	2023
Omställning tvättstuga till gemensamhetslokal/övernattningslägenhet	2023



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	2024
Johan Nordström	Vice ordförande	2024
Alexander Jaako	Ledamot	2023
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2023
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Jönsson	Suppleant	2023
Magnus Ferm	Suppleant	2023
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB (tidigare YREV AB)	Auktoriserad revisionsfirma	2023
Christian Glantz	Förtroendevald revisor	2023
Damir Krusvar	Suppleant förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Ottosson	2023
Henrik Smiding	2023
Elisabet Ebelin	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under början av verksamhetsåret sålt sin hyreslägenhet som ombildades till bostadsrätt under 2021.

Föreningen har installerat frånluftsvärmepumpar som återvinner värmen från fastighetens frånluft, vilket sänkt föreningens uppvärmningskostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den sänktes med 5 %.

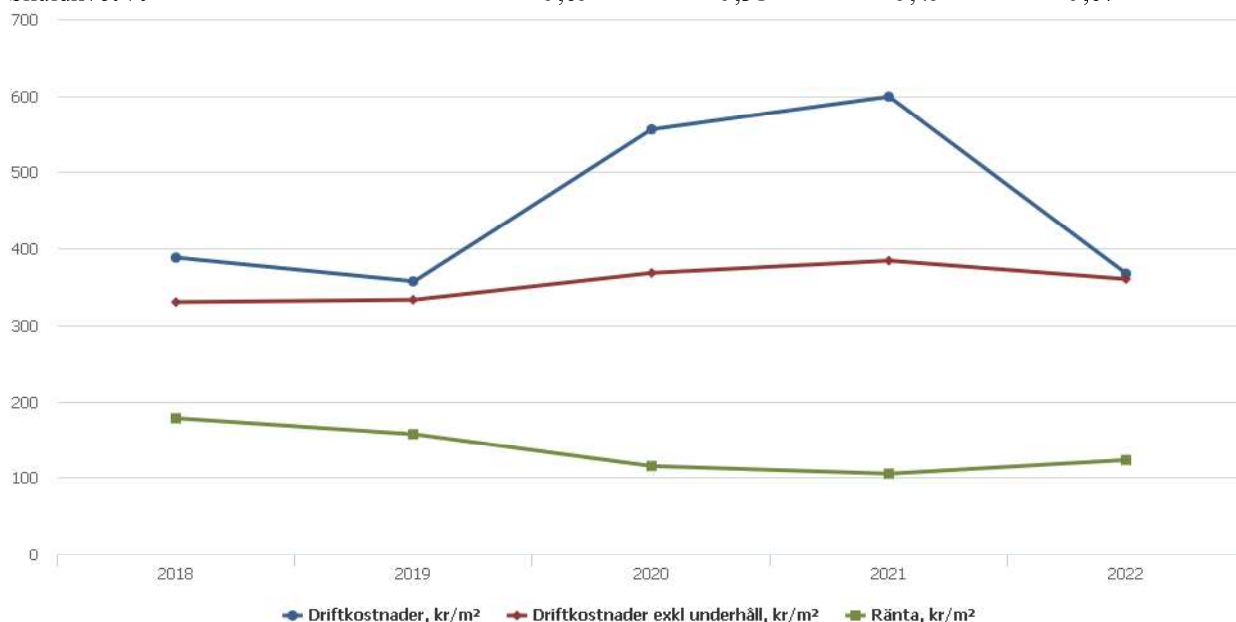
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 855	6 032	6 045	6 051	6 000
Resultat efter finansiella poster	189	-1 051	-756	348	5
Årets resultat	189	-1 051	-756	348	5
Resultat exklusive avskrivningar	1 617	288	535	1 639	1 287
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-156	-1 472	-642	523	171
Balansomslutning	171 676	168 548	170 348	171 793	171 813
Soliditet %	65	65	65	65	65
Likviditet %	18	12	28	280	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	753	785	785	785	785
Driftkostnader, kr/m ²	367	599	556	357	388
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	384	368	333	330
Ränta, kr/m ²	123	105	115	157	178
Underhållsfond, kr/m ²	1 495	1 247	1 210	1 228	1 092
Lån, kr/m ²	8 345	8 209	8 325	8 465	8 555
Skuldkvot %	9,69	9,31	9,49	9,67	9,83



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-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	38 013 197	0	8 692 254	-3 761 100	-1 050 600
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 050 600	1 050 600
Reservering underhållsfond				1 773 000	-1 773 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-46 311	46 311	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		1 775 000				
Årets resultat						188 501
Vid årets slut	67 636 982	39 788 197	0	10 418 943	-6 538 389	188 501

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 811 700
Årets resultat	188 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 773 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 311
Summa	-6 349 888

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 349 888**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 854 775	6 032 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 852	111 452
Summa rörelseintäkter		6 002 627	6 143 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 558 837	-4 178 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-903 108	-873 442
Personalkostnader	Not 6	-94 213	-85 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 428 552	-1 338 893
Summa rörelsekostnader		-4 984 710	-6 476 522
Rörelseresultat		1 017 917	-332 576
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 952	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	16 402	4 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-857 770	-734 322
Summa finansiella poster		-829 416	-718 023
Resultat efter finansiella poster		188 501	-1 050 600
Årets resultat		188 501	-1 050 600



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	164 870 240	163 905 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 025 880	1 765 409
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		419 798	0
Summa materiella anläggningstillgångar		167 315 919	165 671 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		167 440 419	165 795 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	774
Övriga fordringar	Not 15	407 592	401 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 239 918	322 375
Summa kortfristiga fordringar		1 647 510	724 572
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 588 311	2 027 928
Summa kassa och bank		2 588 311	2 027 928
Summa omsättningstillgångar		4 235 820	2 752 501
Summa tillgångar		171 676 239	168 548 187



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	107 425 179	105 650 179
Fond för yttre underhåll	10 418 943	8 692 254
Summa bundet eget kapital	117 844 122	114 342 433
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 538 389	-3 761 100
Årets resultat	188 501	-1 050 600
Summa fritt eget kapital	-6 349 888	-4 811 700
Summa eget kapital	111 494 234	109 530 733
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 127 068
Summa långfristiga skulder		37 127 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 042 974
Leverantörsskulder		809 268
Skatteskulder		8 394
Övriga skulder	Not 19	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 148 752
Summa kortfristiga skulder		23 054 937
Summa eget kapital och skulder	171 676 239	168 548 187



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	188 501	-1 050 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 428 552	1 338 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 617 054	288 293
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-922 938	270 183
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	221 931	56 670
Kassaflöde från den löpande verksamheten	916 047	615 146
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-2 295 957	-205 211
Investeringar i inventarier	-357 530	-1 752 712
Investeringar i pågående byggnation	-419 798	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 073 285	-1 957 923
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	942 620	-805 535
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 775 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 717 620	-805 535
Årets kassaflöde	560 382	-2 148 312
Likvidamedel vid årets början	2 054 928	4 176 240
Likvidamedel vid årets slut	2 588 310	2 027 928
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	-1	0

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
Nätverk, kameror och vindbelysning	Linjär	10
Temperaturavläsning	Linjär	10
Lösullskomplettering	Linjär	10
Frånluftsvärmepumpar	Linjär	20
2 st. tv-apparater till trapphus	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 210 080	5 432 988
Hyrer, bostäder	0	39 760
Hyrer, garage	322 900	323 187
Hyrer, övriga	26 783	26 051
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 083	-34 662
Rabatter	-10	0
Elavgifter	319 105	245 169
Summa nettoomsättning	5 854 775	6 032 493

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	12 536	23 500
Övriga sidointäkter	89 496	17 068
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Övriga rörelseintäkter	45 831	70 885
Summa övriga rörelseintäkter	147 852	111 452

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-46 311	-1 499 711
Reparationer	-101 513	-192 375
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 494	-114 491
Samfällighetsavgifter	-318 760	-307 130
Försäkringspremier	-92 516	-91 062
Kabel- och digital-TV	-152 423	-160 391
Återbäring från Riksbyggen	11 300	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 386	-1 479
Serviceavtal	-11 251	0
Obligatoriska besiktningar	-64 770	-109 735
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-48 634
Förbrukningsinventarier	-56 819	-76 683
Fordons- och maskinkostnader	-766	0
Vatten	-202 094	-231 582
Fastighetsel	-511 430	-381 509
Hushållsel	-29 191	-37 354
Uppvärmning	-599 394	-777 283
Sophantering och återvinning	-124 570	-115 776
Förvaltningsarvode drift	-87 449	-41 525
Summa driftskostnader	-2 558 837	-4 178 419

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-742 173	-725 834
IT-kostnader	-2 171	-1 703
Företagsförsäkringar	-1 460	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 039	-51 631
Kreditupplysningar	-1 185	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 242	-15 464
Representation	-12 014	-3 550
Kontorsmateriel	-2 142	-16 391
Telefon och porto	-21 893	-17 843
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	-338
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-2 800	-2 205
Övriga externa kostnader	-50 384	-22 930
Summa övriga externa kostnader	-903 108	-873 442



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-70 198
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 996	1 998
Sociala kostnader	-19 217	-17 568
Summa personalkostnader	-94 213	-85 768

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Avskrivning Markanläggningar	-1 560	-130
Avskrivning Markinventarier	-18 961	-1 580
Avskrivningar tillkommande utgifter	-57 955	-29 563
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 646	0
Avskrivning Installationer	-95 412	-54 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 428 552	-1 338 893

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 952	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 952	11 952

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 636	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 318	4 233
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	113
Övriga ränteintäkter	415	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 402	4 347

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-857 770	-734 093
Övriga räntekostnader	0	-229
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-857 770	-734 322



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
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
	178 091 376	178 091 376
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	2 295 957	0
Markanläggning	0	15 601
Markinventarier	0	189 610
	2 295 957	205 211
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	180 387 333	178 296 587
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 736 412	-12 483 395
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-363 700	-334 137
Markanläggningar	-130	0
Markinventarier	-1 580	0
	-14 390 810	-13 106 520
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-57 955	-29 563
Årets avskrivning markanläggningar	-1 560	-130
Årets avskrivning markinventarier	-18 961	-1 580
	-1 331 494	-1 284 290
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 722 303	-14 390 810
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 665 030	163 905 778
Varav		
Byggnader	130 360 570	131 613 588
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	2 326 690	88 689
Markanläggningar	13 911	15 471
Markinventarier	169 069	188 030



Fortsättning not 11 byggnader och mark

Taxeringsvärden

Bostäder	163 000 000	120 200 000
Totalt taxeringsvärde	163 000 000	120 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 000 000</i>	<i>84 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>36 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 836 837	84 125
	1 836 837	84 125
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	32 929	0
Installationer	324 601	1 725 712
	357 530	1 725 712
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 194 367	1 809 837

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-71 428	-16 825
	-71 428	-16 825
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-95 412	-54 603
	-97 059	-54 603
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-166 840	-71 428
	-168 487	-71 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 025 880	1 765 409

Varav

Inventarier och verktyg	31 283	0
Installationer	1 994 598	1 765 409

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	124 500	124 500



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 016	774
Kundfordringar	1 016	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	774

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	804
Skattekonto	407 592	110 789
Momsfordringar	0	289 830
Summa övriga fordringar	407 592	401 423

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 252	93 976
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 543	185 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 014	19 659
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 500	19 830
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	900 609	3 368
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 239 918	322 375

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 860 491	436 672
Transaktionskonto	727 820	1 591 256
Summa kassa och bank	2 588 311	2 027 928

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	58 170 042	57 227 422
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 042 974	-21 025 354
Långfristig skuld vid årets slut	37 127 068	36 202 068

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,59%	2022-01-28	10 006 219,00	-9 902 529,00	103 690,00	0,00
SWEDBANK	1,74%	2023-03-24	9 094 135,00	0,00	150 000,00	8 944 135,00
SWEDBANK	3,12%	2023-03-28	0,00	11 702 529,00	103 690,00	11 598 839,00
SWEDBANK	1,59%	2024-02-09	12 515 750,00	0,00	100 000,00	12 415 750,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	9 569 134,00	0,00	400 000,00	9 169 134,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
Summa			57 227 422,00	1 800 000,00	857 380,00	58 170 042,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 20 542 974 kr villkorsändras och 500 000 kr amorteras varför totalt 21 042 974 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande lån på 37 127 068 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 53 883 142 kr.



Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	45 549	0
Summa övriga skulder	45 549	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 308	21 428
Upplupna räntekostnader	67 830	72 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 775	0
Upplupna elkostnader	158 970	80 903
Upplupna värmekostnader	69 677	98 759
Upplupna kostnader för renhållning	15 563	10 289
Upplupna revisionsarvoden	0	12 000
Upplupna styrelsearvoden	84 250	68 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 876	147 419
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	538 503	539 487
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 752	1 050 520

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Johan Strand

Christina Almén

Johan Nordström

Alexander Jaako

Cecilia Augustsson

Ghassem Ghahremani

SIGNERAD DIGITALT

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2023-

Christian Glantz
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

FAKTOR AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557491321440

Document

Årsredovisning 2022 - Rbf Solhöjden

Main document

26 pages

Initiated on 2023-04-21 14:59:44 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2023-05-04 07:37:02 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Johan Strand (JS)

johan.s@brfsolhojden.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN STRAND"

Signed 2023-04-21 15:11:29 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)

johan@digitalvillage.se



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN NORDSTRÖM"

Signed 2023-04-25 08:33:41 CEST (+0200)

Christina Almén (CA1)

stina@brfsolhojden.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA ALMÉN"

Signed 2023-04-21 19:48:43 CEST (+0200)

Alexander Jaako (AJ)

alexander.jaako@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ivan Alexander Jaako"

Signed 2023-04-23 14:12:41 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)

ghassem.ghahremani@gmail.com

Cecilia Augustsson (CA2)

Riksbyggen

Cecilia.Augustsson@riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557491321440



*The name returned by Swedish BankID was "GHASSEM
GHAHREMANI"*
Signed 2023-04-21 17:20:54 CEST (+0200)



*The name returned by Swedish BankID was "Anna-Karin
Cecilia Augustsson"*
Signed 2023-04-21 15:17:00 CEST (+0200)

Christian Glantz (CG)
christian_glantz@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN
GLANTZ"*
Signed 2023-05-03 21:24:39 CEST (+0200)

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



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"*
Signed 2023-05-04 07:37:02 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden

Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden , Org.nr 769604-1354

Document ID:

j3tEF8SmFSld1jgtjGD6/EUzQD1+1W7XkQ9
wDQf8wF0=



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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, dateras och signeras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Solhöjden.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-04

Timestamp

2023-05-04T07:36:27.650+02:00

Document ID

j3tEF8SmFSld1jgtjGD6/EUzQD1+1W7XkQ9wDQf
8wF0=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Att bo i BRF

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

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

