

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solfångaren 5 i Lund

Org nr: 769615-0163





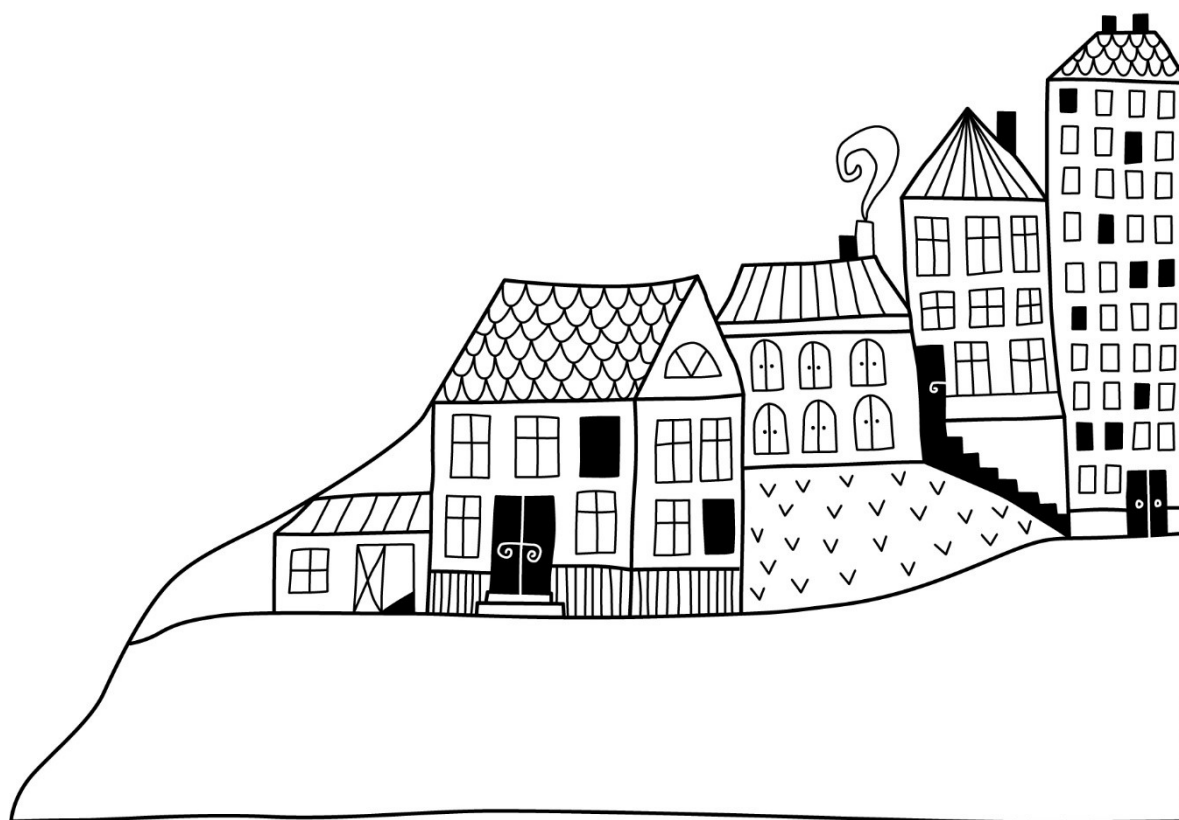
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf  
Solfångaren 5 i Lund 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 2006-09-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 138 tkr högre än föregående år. Resultat har ökat främst på grund av att föreningen höjt sin årsavgift. Samt att driftkostnaderna i föreningen har sjunkit något främst beroende på minskade underhålls- och uppvärmningskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår säkerställer fullständig utgiftstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33 % till 18 %. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, vilket klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån. Exkluderar vi det kortsiktiga lånet som en kortfristig skuld (och tillför nästa års amortering för lånet) samt gör likadant för verksamhetsår 2021 så har likviditeten förändrats från 126 % till 158 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 887 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 217 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 5 i Lunds Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Neversvägen 37-39 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
2	10	42	54

### Dessutom tillkommer

MC-platser	Garage	P-platser
5	46	6

Total tomtarea 3 029 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 624 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	110 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 200 000 kr

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 Solhöjden i Lund och Heimstaden. Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar som omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar, belysning (GA:1) och parkeringshus (GA:2). Föreningens andelstal är 52/231 i GA:1 och 52/196 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 82 tkr och planerat underhåll för 10 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.

En revidering av föreningens underhållsplan har utförts under början på verksamhetsår 2022 som påvisat att komponenter saknades. Vid revideringen så lades de saknade komponenter till vilket ökade föreningens 30-åriga genomsnittskostnad från 535 tkr (115 kr/m<sup>2</sup>) till 859 tkr (186 kr/m<sup>2</sup>) samtidigt som avsättningen på evig sikt ökade från 595 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>) till 1 108 tkr (240 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 108 tkr (240 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Spolning och fräsning av stammar	2016
Målning av plank, bänkar och trapphus	2017
Fasadtvätt	2018
Trapphusmålning	2020
Dörrar till miljöhus	2020
Målning av staket och montering av pollare	2020
Underhållspolning av avloppsstammar	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll av bänkar	9 789 kr



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jörgen Olofsson	Ordförande	2024
Meike Rönn	Vice ordförande	2023
Mikael Pahmp	Sekreterare	2024
Anders Glänneskog	Ledamot	2024
Frank Fagerlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Carlsson	Suppleant	2023
Marie Nässlind	Suppleant	2024
Robert Olsson	Suppleant	2023
Cecilia Augustsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisionsfirma	2023
Jens Trulsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunila Erlandson		2023
Mats Galbe		2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 6,1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,4 % från och med 2023-01-01.

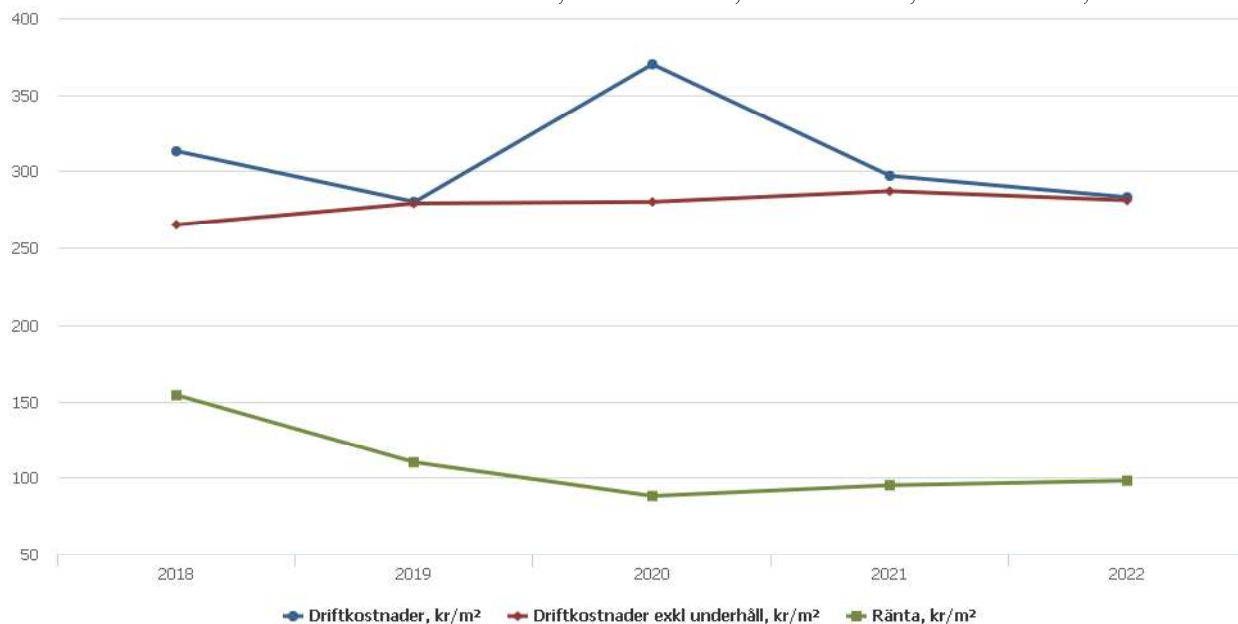
Årsavgiften för 2022 uppgick efter avgiftshöjning 2022-07-01 till 723 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 494	3 398	3 396	3 745	3 742
Resultat efter finansiella poster	330	191	-130	581	250
Årets resultat	330	191	-130	581	250
Resultat exklusive avskrivningar	1 217	1 077	756	1 468	1 136
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	109	-31	145	857	535
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	240	240	132	132	130
Balansomslutning	118 436	118 896	119 329	120 721	121 618
Soliditet %	72	72	71	71	70
Likviditet %	18	33	18	137	155
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	723	681	681	757	757
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	283	297	370	280	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	281	287	280	279	265
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	98	95	88	110	154
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 396	1 158	929	888	756
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 939	7 093	7 247	7 503	7 859
Skuldkvot %	9,16	9,62	9,84	9,23	9,69



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 395 970	1 532 769	0	5 356 165	-3 290 770	191 217
Disposition enl. årsstämmobeslut					191 217	-191 217
Reservering underhållsfond				1 108 000	-1 108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-9 789	9 789	
Årets resultat						329 614
<b>Vid årets slut</b>	<b>81 395 970</b>	<b>1 532 769</b>	<b>0</b>	<b>6 454 376</b>	<b>-4 197 764</b>	<b>329 614</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 099 553
Årets resultat	329 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 789
<b>Summa</b>	<b>-3 868 150</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-3 868 150**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 494 142	3 397 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 896	13 179
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 502 038</b>	<b>3 410 737</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 310 850	-1 375 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 454	-438 723
Personalkostnader	Not 6	-103 247	-92 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-887 172	-886 235
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 740 723</b>	<b>-2 792 204</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>761 315</b>	<b>618 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 776	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 589	2 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-453 065	-437 840
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-431 700</b>	<b>-427 316</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>329 614</b>	<b>191 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>329 614</b>	<b>191 217</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	115 908 200	116 757 872
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 908 200</b>	<b>116 757 872</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	81 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 000</b>	<b>81 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 989 200</b>	<b>116 838 872</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	703	676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	253 300	207 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>254 003</b>	<b>207 826</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	2 193 285	1 849 373
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 193 285</b>	<b>1 849 373</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 447 288</b>	<b>2 057 198</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>118 436 488</b>	<b>118 896 070</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		82 928 739	82 928 739
Fond för yttre underhåll		6 454 376	5 356 165
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 383 115</b>	<b>88 284 904</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 197 764	-3 290 770
Årets resultat		329 614	191 217
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 868 150</b>	<b>-3 099 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 514 965</b>	<b>85 185 351</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 644 394	27 465 377
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 644 394</b>	<b>27 465 377</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 440 024	5 331 337
Leverantörsskulder		174 231	181 490
Skatteskulder		95 709	164 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	567 165	568 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 277 129</b>	<b>6 245 343</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>118 436 488</b>	<b>118 896 070</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	329 614	191 217
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	887 172	886 235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 216 787</b>	<b>1 077 452</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 177	-12 390
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-76 900	88 346
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 093 709</b>	<b>1 153 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-37 500	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-712 296	-712 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-712 296</b>	<b>-712 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>343 913</b>	<b>441 111</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 849 372</b>	<b>1 408 261</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 193 286</b>	<b>1 849 372</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>1</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
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Trappräcke	Linjär	20
Brytskydd lägenhetsdörrar	Linjär	10

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	3 246 648	3 150 552
Hyror, lokaler	9 000	9 000
Hyror, garage	228 300	229 100
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 806	-6 949
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-2 145
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 494 142</b>	<b>3 397 558</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	2 892	9 279
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Övriga rörelseintäkter	5 006	3 905
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 896</b>	<b>13 179</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-9 789	-47 810
Reparationer	-81 853	-80 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 709	-83 049
Samfällighetsavgifter	-199 704	-192 418
Försäkringspremier	-63 519	-61 117
Kabel- och digital-TV	-119 295	-134 411
Återbäring från Riksbyggen	4 900	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 932	-1 632
Serviceavtal	0	-4 136
Obligatoriska besiktningar	-20 048	-15 800
Förbrukningsinventarier	0	-464
Vatten	-107 475	-120 916
Fastighetsel	-119 257	-102 491
Uppvärmning	-392 899	-429 334
Sophantering och återvinning	-71 639	-73 833
Förvaltningsarvode drift	-32 632	-31 782
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 310 850</b>	<b>-1 375 235</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-388 320	-379 051
IT-kostnader	-2 305	-3 419
Arvode, yrkesrevisorer	-13 125	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 574	-9 597
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 898	-9 282
Kontorsmateriel	-4 050	-7 035
Telefon och porto	-14 714	-11 895
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-2 200	-2 900
Övriga externa kostnader	0	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-439 454</b>	<b>-438 723</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-4 000
Sociala kostnader	-23 247	-19 811
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-103 247</b>	<b>-92 011</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-804 096	-804 096
Avskrivningar tillkommande utgifter	-83 076	-82 138
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-887 172</b>	<b>-886 235</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 776	7 776
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 776</b>	<b>7 776</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	6 111	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 458	2 748
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 589</b>	<b>2 748</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-450 243	-437 025
Övriga räntekostnader	-2 822	-815
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-453 065</b>	<b>-437 840</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	91 868 000	91 868 000
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	1 662 322	1 662 322
	<b>124 530 322</b>	<b>124 530 322</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	37 500	0
	<b>37 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>124 567 822</b>	<b>124 530 322</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 608 453	-5 804 357
Tillkommande utgifter	-1 163 996	-1 081 858
	<b>-7 772 450</b>	<b>-6 886 215</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-804 096	-804 096
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-83 076	-82 138
	<b>-887 172</b>	<b>-886 234</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 659 622</b>	<b>-7 772 449</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>115 908 200</b>	<b>116 757 872</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	84 455 450	85 259 547
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	452 750	498 326

**Taxeringsvärden**

Bostäder	110 000 000	83 200 000
Lokaler	59 000	0

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>110 059 000</b>	<b>83 200 000</b>
--	--------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>84 059 000</i>	<i>59 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>24 200 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	703	676
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>703</b>	<b>676</b>





**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 108	63 519
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 052	97 174
Förutbetald vattenavgift	0	9 993
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 955	29 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 115	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 070	6 699
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>253 300</b>	<b>207 150</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 621 877	1 114 419
Transaktionskonto	571 408	734 954
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 193 285</b>	<b>1 849 373</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	32 084 418	32 796 714
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 440 024	-5 331 337
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 644 394</b>	<b>27 465 377</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-07-30	12 090 624,00	0,00	181 448,00	11 909 176,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-09-01	4 867 889,00	0,00	248 848,00	4 619 041,00
SBAB	0,93%	2026-10-12	4 576 069,00	0,00	100 000,00	4 476 069,00
SBAB	1,10%	2027-08-16	3 808 890,00	0,00	100 000,00	3 708 890,00
SBAB	1,25%	2028-05-15	7 453 242,00	0,00	82 000,00	7 371 242,00
<b>Summa</b>			<b>32 796 714,00</b>	<b>0,00</b>	<b>712 296,00</b>	<b>32 084 418,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på 11 909 176 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 530 848 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 12 683 152 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 961 242 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	23 879	21 428
Upplupna räntekostnader	50 014	56 373
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 713	0
Upplupna elkostnader	13 361	9 685
Upplupna vattenavgifter	18 484	28 762
Upplupna värmekostnader	61 966	65 925
Upplupna kostnader för renhållning	6 157	7 371
Upplupna revisionsarvoden	16 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	71 000	68 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 342	300 293
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>567 165</b>	<b>568 038</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 472 000	41 472 000

**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

---

Jörgen Olofsson

---

Meike Rönn

---

Mikael Pahmp

---

Anders Glänneskog

---

Frank Fagerlund

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2023-

---

Jens Trulsson  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557491667667

## Document

ÅR 2022 - Rbf Solfångaren 5 (org-nr 769615-0163)  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2023-04-27 06:51:38 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)  
Finalised on 2023-04-27 11:52:30 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)  
Riksbyggen  
dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signing parties

Jörgen Olofsson (JO)  
jorgen.olofsson@brfsolfangaren5.se



The name returned by Swedish BankID was "Carl Erik Jörgen Olofsson"  
Signed 2023-04-27 09:02:33 CEST (+0200)

Mikael Pahmp (MP)  
mikael.pahmp@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mikael Pahmp"  
Signed 2023-04-27 09:12:58 CEST (+0200)

Meike Rönn (MR)  
meike.ronn@brfsolfangaren5.se



The name returned by Swedish BankID was "MEIKE RÖNN"  
Signed 2023-04-27 06:57:51 CEST (+0200)

Anders Glänneskog (AG)  
anders.glanneskog@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Glänneskog"  
Signed 2023-04-27 10:51:23 CEST (+0200)

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

Jens Trulsson (JT)  
jens.trulsson@yahoo.se



# Verification

Transaction 09222115557491667667



*The name returned by Swedish BankID was "FRANK  
FAGERLUND"  
Signed 2023-04-27 08:30:08 CEST (+0200)*



*The name returned by Swedish BankID was "Jens  
Trulsson"  
Signed 2023-04-27 08:23:21 CEST (+0200)*

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



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan  
Andreas Ekstrand"  
Signed 2023-04-27 11:52:30 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 Solfångaren 5 i Lund

Org.nr 769615-0163

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solfångaren 5 i Lund 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 inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Solfångaren 5 i Lund 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 revisionsmed 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 , signerat digitalt

Faktor AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse (0).pdf



---

Name

**Håkan Ekstrand**

Date

**2023-04-27**

Timestamp

**2023-04-27T11:51:13.493+02:00**

Document ID

**twbbTL0guoUYPC0/mqfHPnvemXZgSmjzmlH3U**

**T6Cmic=**



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 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 skuldtyngd 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 planerliga 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 Solfångaren 5 i Lund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solfångaren 5 i Lund 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)

