
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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
Bostadsrättsförening Solfångaren 5 i
Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 321 tkr högre än föregående år vilket främst beror på att kostnaden för underhåll är lägre 2021 jämfört med verksamhetsåret 2020.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat främst på grund av ovan nämnda minskning av underhållskostnader. Övriga externa kostnader har ökat och beror främst på genomgående kostnadsökningar. Föreningens räntekostnader har ökat något på grund av att det lån som villkorsändrades under juni månad 2021 fick en något högre villkorsränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår säkerställer fullständig utgiftstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 33%.

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 2020 så har likviditeten förändrats från 110 % till 126 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 886 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 077 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 m²

Total bostadsarea 4 624 m²



Årets taxeringsvärde	83 200 000 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 81 tkr och planerat underhåll för 48 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/m²) till 859 tkr (186 kr/m²) samtidigt som avsättningen på evig sikt ökade från 595 tkr (129 kr/m²) till 1 108 tkr (240 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 108 tkr (240 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med avsättningen på evig sikt.

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	47 810 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Olofsson	Ordförande	2022
Meike Rönn	Vice ordförande	2023
Johan Rybäck	Sekreterare	2023
Fredrik Mattsson	Ledamot	Avgått
Mattias Collin	Ledamot	Avgått
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Carlsson	Suppleant	2023
Mats Galbe	Suppleant	2022
Robert Olsson	Suppleant	2023
Tory Li	Suppleant	2022
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB (tidigare YREV AB)	Auktoriserad revisionsfirma	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Glänneskog	Sammanställande	2022
Gunila Erlandson		2022

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 73 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 6,1 % med start från och med 2022-07-01.

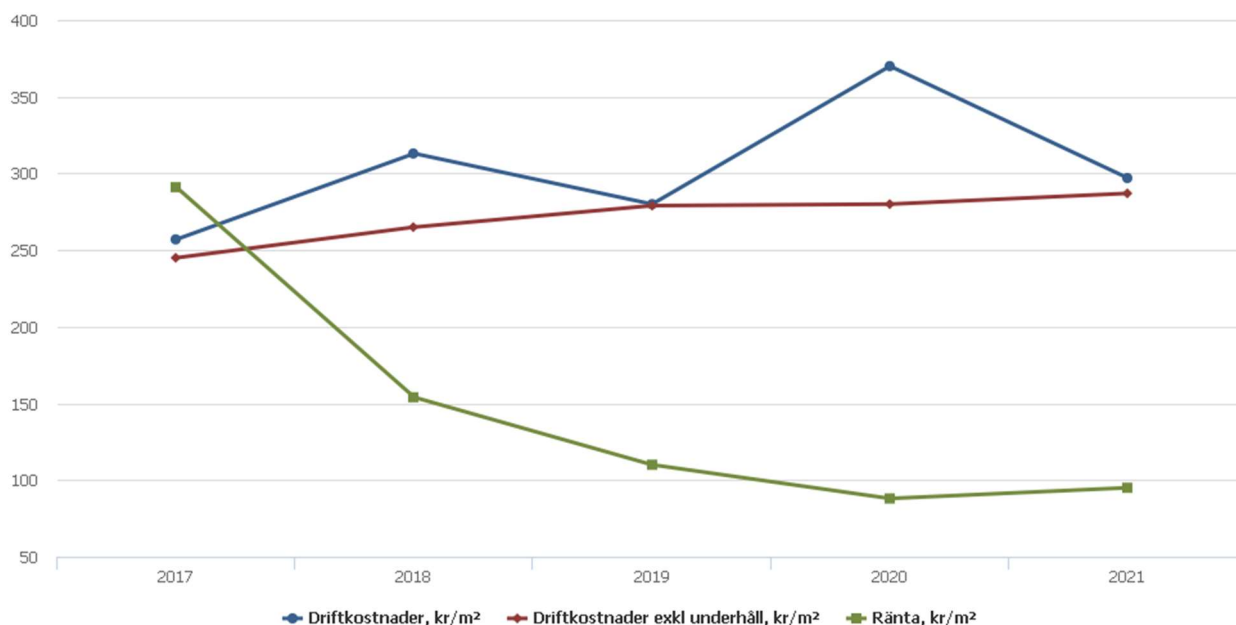
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 398	3 396	3 745	3 742	4 122
Resultat efter finansiella poster	191	-130	581	250	284
Årets resultat	191	-130	581	250	284
Resultat exkl. avskrivningar	1 077	756	1 468	1 136	1 170
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-31	145	857	535	698
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	132	132	130	101
Balansomslutning	118 896	119 329	120 721	121 618	122 925
Soliditet %	72	71	71	70	69
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	33	18	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	126	110	137	155	193
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	681	757	757	844
Driftkostnader, kr/m ²	297	370	280	313	257
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	287	280	279	265	245
Ränta, kr/m ²	95	88	110	154	291
Underhållsfond, kr/m ²	1 158	929	888	756	678
Lån, kr/m ²	7 093	7 247	7 503	7 859	8 225
Skuldkvot %	9,62	9,84	9,23	9,69	9,17

*Nyckeltal fanns ej detta verksamhetsår.



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	4 295 975	-2 100 500	-130 080
Disposition enl. årsstämmobeslut					-130 080	130 080
Reservering underhållsfond				1 108 000	-1 108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 810	47 810	
Årets resultat						191 217
Vid årets slut	81 395 970	1 532 769	0	5 356 165	-3 290 770	191 217

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 230 580
Årets resultat	191 217
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 810
Summa	-3 099 553

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -3 099 553

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 397 558	3 395 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 179	8 358
Summa rörelseintäkter		3 410 737	3 404 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 375 235	-1 710 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-438 723	-446 460
Personalkostnader	Not 6	-92 011	-85 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-886 235	-886 235
Summa rörelsekostnader		-2 792 204	-3 128 753
Rörelseresultat		618 533	275 568
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 776	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 748	2 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-437 840	-408 407
Summa finansiella poster		-427 316	-405 648
Resultat efter finansiella poster		191 217	-130 080
Årets resultat		191 217	-130 080



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	116 757 872	117 644 107
Summa materiella anläggningstillgångar		116 757 872	117 644 107
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		116 838 872	117 725 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	676	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	207 150	195 323
Summa kortfristiga fordringar		207 826	195 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 849 373	1 408 261
Summa kassa och bank		1 849 373	1 408 261
Summa omsättningstillgångar		2 057 198	1 603 696
Summa tillgångar		118 896 070	119 328 803



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	82 928 739	82 928 739	
Fond för yttre underhåll	5 356 165	4 295 975	
Summa bundet eget kapital	88 284 904	87 224 714	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 290 770	-2 100 500	
Årets resultat	191 217	-130 080	
Summa fritt eget kapital	-3 099 553	-2 230 580	
Summa eget kapital	85 185 351	84 994 134	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 465 377	25 343 472
Summa långfristiga skulder		27 465 377	25 343 472
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 331 337	8 165 538
Leverantörsskulder		181 490	156 735
Skatteskulder		164 478	160 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	568 038	508 875
Summa kortfristiga skulder		6 245 343	8 991 198
Summa eget kapital och skulder		118 896 070	119 328 803



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	191 217	-130 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	886 235	886 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 077 452	756 155
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 390	-8 561
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	88 346	-77 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 153 407	670 552
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-712 296	-1 184 726
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-712 296	-1 184 726
Årets kassaflöde	441 111	-514 174
Likvidamedel vid årets början	1 408 261	1 922 435
Likvidamedel vid årets slut	1 849 372	1 408 261
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
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Trappräcke	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 150 552	3 150 552
Hyror, lokaler	9 000	9 000
Hyror, garage	229 100	229 448
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 949	-10 287
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 145	-750
Summa nettoomsättning	3 397 558	3 395 963

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	9 279	7 766
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Övriga rörelseintäkter	3 905	240
Summa övriga rörelseintäkter	13 179	8 358



Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-47 810	-417 198
Reparationer	-80 642	-113 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 049	-85 692
Samfällighetsavgifter	-192 418	-147 507
Försäkringspremier	-61 117	-53 435
Kabel- och digital-TV	-134 411	-141 389
Återbäring från Riksbyggen	4 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 632	-14 321
Serviceavtal	-4 136	-4 444
Obligatoriska besiktningar	-15 800	-14 395
Snö- och halkbekämpning	0	-1 407
Förbrukningsinventarier	-264	-3 959
Vatten	-120 916	-104 898
Fastighetsel	-102 491	-91 366
Uppvärmning	-429 334	-384 954
Sophantering och återvinning	-73 833	-84 206
Förvaltningsarvode drift	-31 982	-47 527
Summa driftskostnader	-1 375 235	-1 710 606

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 051	-373 218
IT-kostnader	-3 419	-2 746
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 597	-6 720
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 282	-6 379
Representation	0	-408
Kontorsmateriel	-7 035	-599
Telefon och porto	-11 895	-9 995
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-2 900	-1 650
Övriga externa kostnader	-1 400	-32 028
Summa övriga externa kostnader	-438 723	-446 460

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-68 200	-63 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-3 000
Sociala kostnader	-19 811	-18 652
Summa personalkostnader	-92 011	-85 452



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-804 096	-804 096
Avskrivningar tillkommande utgifter	-82 138	-82 138
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-886 235	-886 235

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag*	7 776	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 776	0

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 748	2 727
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 748	2 759

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-437 025	-407 555
Övriga räntekostnader	-815	-852
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 840	-408 407



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 868 000	91 868 000
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	1 662 322	1 662 322
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 530 322	124 530 322

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 804 357	-5 000 261
Tillkommande utgifter	-1 081 858	-999 719
	-6 886 215	-5 999 980

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-804 096	-804 096
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-82 138	-82 138
	-886 234	-886 234

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 772 449** **-6 886 214****Restvärde enligt plan vid årets slut****116 757 872** **117 644 107****Varav**

Byggnader	85 259 547	86 063 643
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	498 326	580 464

Taxeringsvärden

Bostäder	83 200 000	83 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**83 200 000** **83 200 000***varav byggnader**59 000 000* *59 000 000**varav mark**24 200 000* *24 200 000***Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	81 000	81 000

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	676	112
Summa övriga fordringar	676	112

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 519	61 117
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 174	90 858
Förutbetald vattenavgift	9 993	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 646	35 408
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 699	7 821
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 150	195 323

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 114 419	911 671
Transaktionskonto	734 954	496 591
Summa kassa och bank	1 849 373	1 408 261

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	32 796 714	33 509 010
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-463 448	-630 748
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 867 889	-7 535 242
Långfristig skuld vid årets slut	27 465 377	25 343 472

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-01	5 116 737,00	0,00	248 848,00	4 867 889,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-07-30	12 272 072,00	0,00	181 448,00	12 090 624,00
SBAB	0,93%	2026-10-12	4 676 069,00	0,00	100 000,00	4 576 069,00
SBAB	1,10%	2027-08-16	3 908 890,00	0,00	100 000,00	3 808 890,00
SBAB	1,25%	2028-05-15	7 535 242,00	0,00	82 000,00	7 453 242,00
Summa			33 509 010,00	0,00	712 296,00	32 796 714,00

*Senast kända räntesatser.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på 4 867 889 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 463 448 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 113 245 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 352 132 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 428	20 998
Upplupna räntekostnader	56 373	34 519
Upplupna elkostnader	9 685	8 033
Upplupna vattenavgifter	28 762	9 496
Upplupna värmekostnader	65 925	59 006
Upplupna kostnader för renhållning	7 371	6 007
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	68 200	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 407
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 293	292 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	568 038	508 875

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	41 472 000	41 472 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

En revidering av föreningens underhållsplan har utförts under början på verksamhetsår 2022 som har påvisat att komponenter saknades. Vid revideringen så lades dessa komponenter till vilket ökade föreningens 30-åriga genomsnittskostnad från 535 tkr (115 kr/m²) till 859 tkr (186 kr/m²) samtidigt som avsättningen på evig sikt ökade från 595 tkr (129 kr/m²) till 1 108 tkr (240 kr/m²).



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jörgen Olofsson

Meike Rönn

Johan Rybäck

~~Fredrik Mattsson~~
Suppleant Mats Galbe träder in i ledamots ställe

~~Mattias Collin~~
Suppleant Tory Li träder in i ledamots ställe

Cecilia Augustsson

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557467094059

Dokument

Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lunds årsredovisning
2021
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2022-04-12 15:53:14 CEST (+0200) av Frank
Fagerlund (FF)
Färdigställt 2022-04-21 13:21:47 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Jörgen Olofsson (JO)
Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Erik Jörgen Olofsson"
Signerade 2022-04-12 17:36:37 CEST (+0200)

Meike Rönn (MR)
Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MEIKE RÖNN"
Signerade 2022-04-19 11:55:35 CEST (+0200)

Johan Rybäck (JR)
Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN RYBÄCK"
Signerade 2022-04-12 19:41:27 CEST (+0200)

Mats Galbe (MG)
Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS GALBE"
Signerade 2022-04-14 09:11:57 CEST (+0200)

Tory Li (TL)

Cecilia Augustsson (CA)



Verifikat

Transaktion 09222115557467094059

Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORY LI"
Signerade 2022-04-14 10:53:11 CEST (+0200)*

Riksbyggen



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna-Karin Cecilia Augustsson"
Signerade 2022-04-12 17:25:52 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2022-04-21 13:21:47 CEST (+0200)*

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



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 2021.

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 2021-12-31 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. 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 Solfångaren 5 i Lund för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande



föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, signeras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2022 13:21

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 21.04.2022 13:20

DOCUMENT ID:

rylFeRnA49

ENVELOPE ID:


Sy_g0nAEq-rylFeRnA49

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Solfångaren 5.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	21.04.2022 13:21 21.04.2022 13:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.160.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 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, fastighetservice 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

