

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solfångaren 5 i Lund

Org nr: 769615-0163



Medlemsvinst

BRF Solfångaren 5, som är en privat Brf, kan ansöka om medlemskap i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäring och utdelningen.

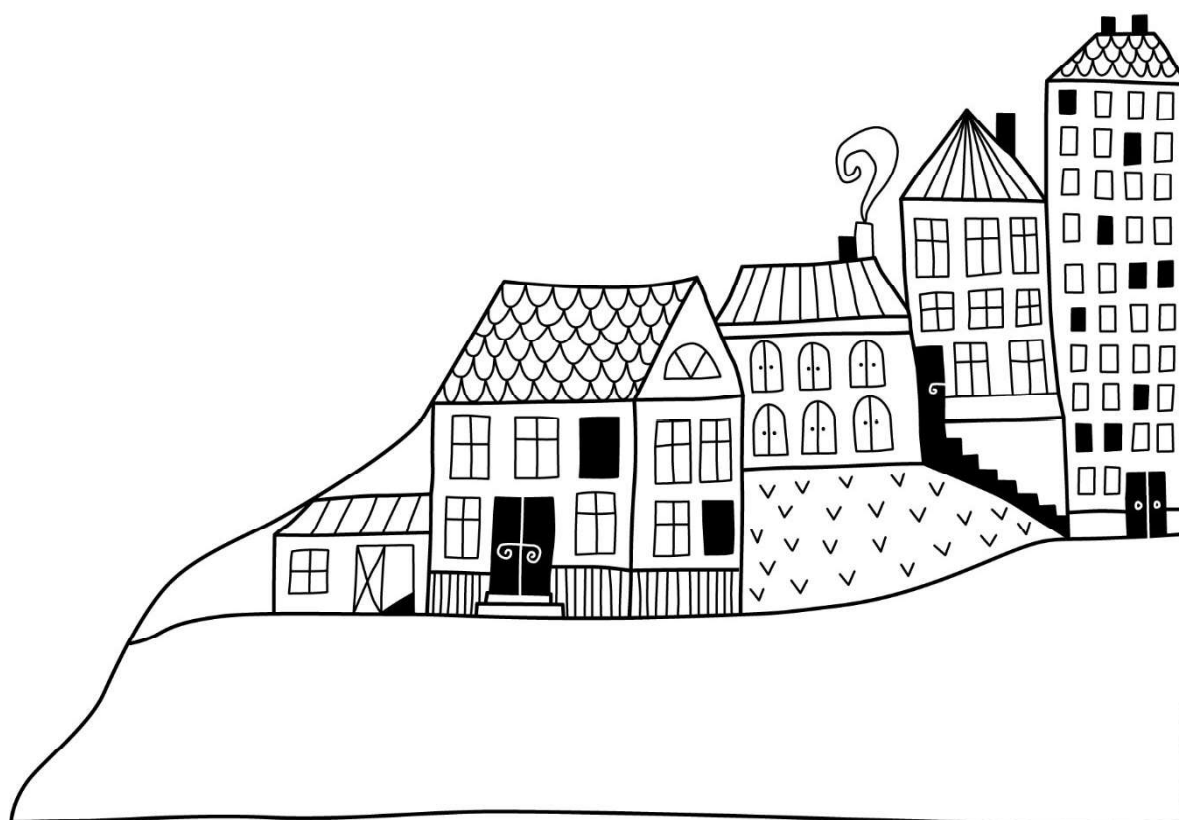
Det här året uppgick beloppet till 3 800 kronor i återbäring samt 1 620 i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solfångaren 5 i Lund
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år till största delen beroende på underhållskostnader. Det är normalt att underhållskostnader pendlar från ett år till ett annat.

Bortsett från underhållet har räntekostnaderna ökat med ca 210 tkr på grund av lån som omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår säkerställer fullständig utgiftstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 292% till 330%.

I resultatet ingår avskrivningar med 890 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 946 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

Standard	Antal
1 r.o.k	2
2 r.o.k	10
3 r.o.k	42
Summa	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
MC-platser	5
Garage	46
P-platser	6
Total tomtarea	3 029 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 624 m ²
Total bostadsarea	4 624 m ²
Årets taxeringsvärde	110 059 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	110 059 000 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 83 tkr och planerat underhåll för 388 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 108 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 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 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
Underhåll av bänkar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	388 250

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	2024
Mikael Pahmp	Sekreterare	2024
Anders Glänneskog	Vice ordförande	2024
Marie Nässlind	Ledamot	2025
Nina Lennarthson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Andersson	Suppleant 2025
Henrik Gorgi	Suppleant 2024
Kenneth Ekman	Suppleant 2025
Robert Olsson	Suppleant 2025
Cecilia Augustsson	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Jens Trulsson	Förtroendevald revisor	2024

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 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4,4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



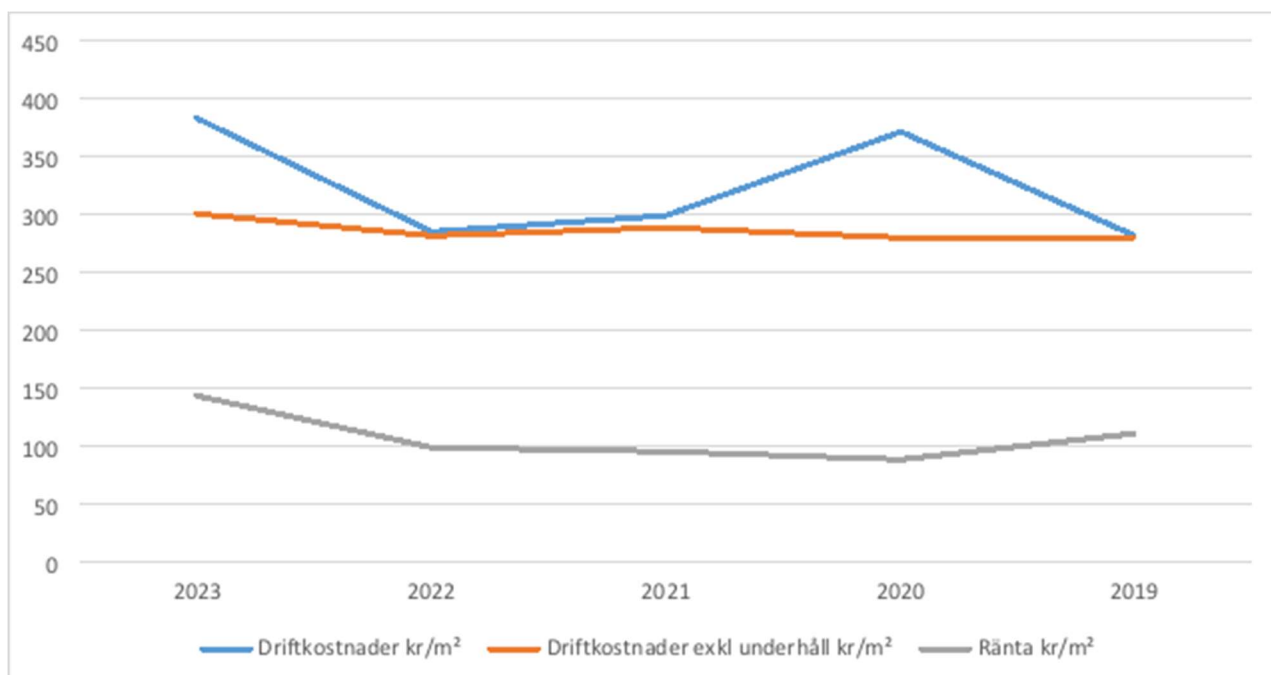
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 730	3 494	3 398	3 396	3 745
Rörelsens intäkter	3 881	3 502	3 411	3 404	3 760
Resultat efter finansiella poster*	57	330	191	-130	581
Årets resultat	57	330	191	-130	581
Resultat exkl avskrivningar	946	1 217	1 077	756	1 468
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-352	109	-31	145	857
Balansomslutning	117 746	118 436	118 896	119 329	120 721
Årets kassaflöde	453	344	441	-514	-14
Soliditet %*	73	72	72	71	71
Likviditet %	20	18	33	18	137
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,2	0,3	0,3	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	702	681	681	757
Driftkostnader kr/kvm	383	283	297	370	280
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	299	281	287	280	279
Energikostnad kr/kvm*	140	134	141	126	129
Underhållsfond kr/kvm	1 593	1 396	1 158	929	887
Reservering till underhållsfond kr/kvm	281	240	240	132	132
Sparande kr/kvm*	289	265	243	254	319
Ränta kr/kvm	143	97	95	88	110
Skuldsättning kr/kvm*	6 785	6 939	7 093	7 247	7 503
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 785	6 939	7 093	7 247	7 503
Räntekänslighet %*	8,7	9,9	10,4	10,6	9,9

*obligatoriska nyckeltal

Garageytan är inte beaktade i nyckeltalen då uppgifter om yta saknas.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 395 970	1 532 769	6 454 376	-4 197 764	329 614
Disposition enl. årsstämmobeslut				329 614	-329 614
Reservering underhållsfond			1 298 000	-1 298 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-388 250	388 250	
Årets resultat					56 508
Vid årets slut	81 395 970	1 532 769	7 364 126	-4 777 900	56 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 868 150
Årets resultat	56 508
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 298 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	388 250
Summa	-4 721 392

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -4 721 392

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 730 187	3 494 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 874	7 896
Summa rörelseintäkter		3 881 061	3 502 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 770 104	-1 310 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-463 719	-439 454
Personalkostnader	Not 6	-79 974	-103 247
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-889 985	-887 172
Summa rörelsekostnader		-3 203 783	-2 740 723
Rörelseresultat		677 279	761 315
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 121	13 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-665 511	-453 065
Summa finansiella poster		-620 771	-431 700
Resultat efter finansiella poster		56 508	329 614
Årets resultat		56 508	329 614



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	115 018 215	115 908 200
Summa materiella anläggningstillgångar		115 018 215	115 908 200
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		115 099 215	115 989 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7	0
Övriga fordringar	Not 13	193	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	187 958	253 300
Summa kortfristiga fordringar		188 158	254 003
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 645 949	2 193 285
Summa kassa och bank		2 645 949	2 193 285
Summa omsättningstillgångar		2 834 107	2 447 288
Summa tillgångar		117 933 322	118 436 488



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	82 928 739	82 928 739	
Fond för yttre underhåll	7 364 126	6 454 376	
Summa bundet eget kapital	90 292 865	89 383 115	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 777 900	-4 197 764	
Årets resultat	56 508	329 614	
Summa fritt eget kapital	-4 721 392	-3 868 150	
Summa eget kapital	85 571 473	85 514 965	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 113 546	19 644 394
Summa långfristiga skulder		19 113 546	19 644 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 258 576	12 440 024
Leverantörsskulder		182 466	174 231
Skatteskulder		99 489	95 709
Övriga skulder	Not 17	60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	707 712	567 165
Summa kortfristiga skulder		13 248 303	13 277 129
Summa eget kapital och skulder		117 933 322	118 436 488



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	56 508	329 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	889 985	887 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	946 493	1 216 787
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	65 845	-46 177
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	152 622	-76 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 164 960	1 093 709
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-37 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-712 296	-712 296
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-712 296	-712 296
Årets kassaflöde	452 664	343 913
Likvidamedel vid årets början	2 193 286	1 849 373
Likvidamedel vid årets slut	2 645 949	2 193 286
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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. Räkna 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 489 792	3 246 648
Hyror, lokaler	9 000	9 000
Hyror, garage	228 425	228 300
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 280	-7 806
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 750	0
Summa nettoomsättning	3 730 187	3 494 142

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	119 880	0
Övriga ersättningar	4 160	2 892
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-2
Erhållna statliga bidrag	24 115	0
Övriga rörelseintäkter	2 733	5 006
Summa övriga rörelseintäkter	150 874	7 896

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-388 250	-9 789
Reparationer	-82 988	-81 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 489	-95 709
Samfällighetsavgifter	-227 830	-199 704
Försäkringspremier	-70 108	-63 519
Kabel- och digital-TV	-121 076	-119 295
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 340	-1 932
Serviceavtal	-18 991	0
Obligatoriska besiktningar	-6 353	-20 048
Förbrukningsinventarier	-848	0
Vatten	-114 056	-107 475
Fastighetsel	-118 301	-119 257
Uppvärmning	-416 142	-392 899
Sophantering och återvinning	-89 025	-71 639
Förvaltningsarvode drift	-19 108	-32 632
Summa driftskostnader	-1 770 104	-1 310 850



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-402 058	-388 320
IT-kostnader	-6 587	-2 305
Arvode, yrkesrevisorer	-18 250	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-4 064	-9 574
Kreditupplysningar	-569	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 988	-2 898
Kontorsmateriel	-4 650	-4 050
Telefon och porto	-17 968	-14 714
Medlems- och föreningsavgifter	-2 268	-2 268
Bankkostnader	-2 319	-2 200
Summa övriga externa kostnader	-463 719	-439 454

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-18 474	-23 247
Summa personalkostnader	-79 974	-103 247

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-804 096	-804 096
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 888	-83 076
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-889 985	-887 172

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 620	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 120	6 111
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 458
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	19
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 121	13 589



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-661 759	-450 243
Övriga räntekostnader	-3 752	-2 822
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-665 511	-453 065

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	91 868 000	91 868 000
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	1 699 822	1 662 322
	124 567 822	124 530 322
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	37 500
	0	37 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 567 822	124 567 822

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 412 550	-6 608 453
Tillkommande utgifter	-1 247 072	-1 163 996
	-8 659 622	-7 772 450
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-804 096	-804 096
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 888	-83 076
	-889 985	-887 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 549 607	-8 659 622

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	83 651 354	84 455 450
Mark	31 000 000	31 000 000
Tillkommande utgifter	366 861	452 750

Taxeringsvärden

Bostäder	110 000 000	110 000 000
Lokaler	59 000	59 000

Totalt taxeringsvärde

	110 059 000	110 059 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 059 000</i>	<i>84 059 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>



Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	193	703
Summa övriga fordringar	193	703

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 130	70 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	98 052
Förutbetald kabel-tv-avgift	440	29 955
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 388	54 070
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 958	253 300

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 664 446	1 621 877
Transaktionskonto	981 504	571 408
Summa kassa och bank	2 645 949	2 193 285

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	31 372 122	32 084 418
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-530 848	-530 848
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 727 728	-11 909 176
Långfristig skuld vid årets slut	19 113 546	19 644 394

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,91%	2024-10-30	11 909 176,00	0,00	181 448,00	11 727 728,00
STADSHYPOTEK	4,00%	2025-09-01	4 619 041,00	0,00	248 848,00	4 370 193,00
SBAB	0,93%	2026-10-12	4 476 069,00	0,00	100 000,00	4 376 069,00
SBAB	1,10%	2027-08-16	3 708 890,00	0,00	100 000,00	3 608 890,00
SBAB	1,25%	2028-05-15	7 371 242,00	0,00	82 000,00	7 289 242,00
Summa			32 084 418,00	0,00	712 296,00	31 372 122,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 11 727 728 kr villkorsändras och 530 848 kr amorteras varför totalt 12 258 576 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 113 546 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 27 810 642 kr.



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Clearing	60	0
Summa övriga skulder	60	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 067	23 879
Upplupna räntekostnader	94 372	50 014
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 713
Upplupna elkostnader	9 640	13 361
Upplupna vattenavgifter	0	18 484
Upplupna värmekostnader	62 834	61 966
Upplupna kostnader för renhållning	6 923	6 157
Upplupna revisionsarvoden	16 250	16 250
Upplupna styrelsearvoden	57 500	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 071	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 624	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	317 433	304 342
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	707 712	567 165

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 472 000	41 472 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jörgen Olofsson

Mikael Pahmp

Anders Glänneskog

Marie Nässlind

Nina Lennarthson

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Jens Trulsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518865010

Dokument

Årsredovisning Solfångaren 5 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-31 10:00:00 CEST (+0200) av Leyla Sangin (LS)

Färdigställt 2024-06-03 05:39:49 CEST (+0200)

Initierare

Leyla Sangin (LS)

Riksbyggen

leyla.x.sangin@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Olofsson (JO)

Identifierad med svenskt BankID som "Carl Erik Jörgen Olofsson"

Brf Solfångaren 5

jorgeno@hotmail.com

Signerade 2024-06-02 18:43:10 CEST (+0200)

Mikael Pahmp (MP)

Identifierad med svenskt BankID som "Mikael Pahmp"

Brf Solfångaren 5

mikael.pahmp@gmail.com

Signerade 2024-06-01 09:19:41 CEST (+0200)

Anders Glänneskog (AG)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Glänneskog"

Brf Solfångaren 5

anders.glanneskog@gmail.com

Signerade 2024-06-02 12:19:57 CEST (+0200)

Marie Nässlind (MN)

Identifierad med svenskt BankID som "Ewa Marie Nässlind"

Brf Solfångaren 5

marie.nasslind@gmail.com

Signerade 2024-06-01 07:47:31 CEST (+0200)

Nina Lennarthson (NL)

Identifierad med svenskt BankID som "NINA LENNARTHSON"

Brf Solfångaren 5

nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerade 2024-05-31 18:39:42 CEST (+0200)

Jens Trulsson (JT)

Identifierad med svenskt BankID som "Jens Trulsson"

Brf Solfångaren 5

jens.trulsson@yahoo.se

Signerade 2024-05-31 13:22:41 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Faktor AB

hakan.ekstrand@faktor.se

Signerade 2024-06-03 05:39:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518865010

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 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.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

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

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

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, 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Solfångaren 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Solfångaren 5 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

