

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Solhöjden i Lund

Org nr: 769604-1354

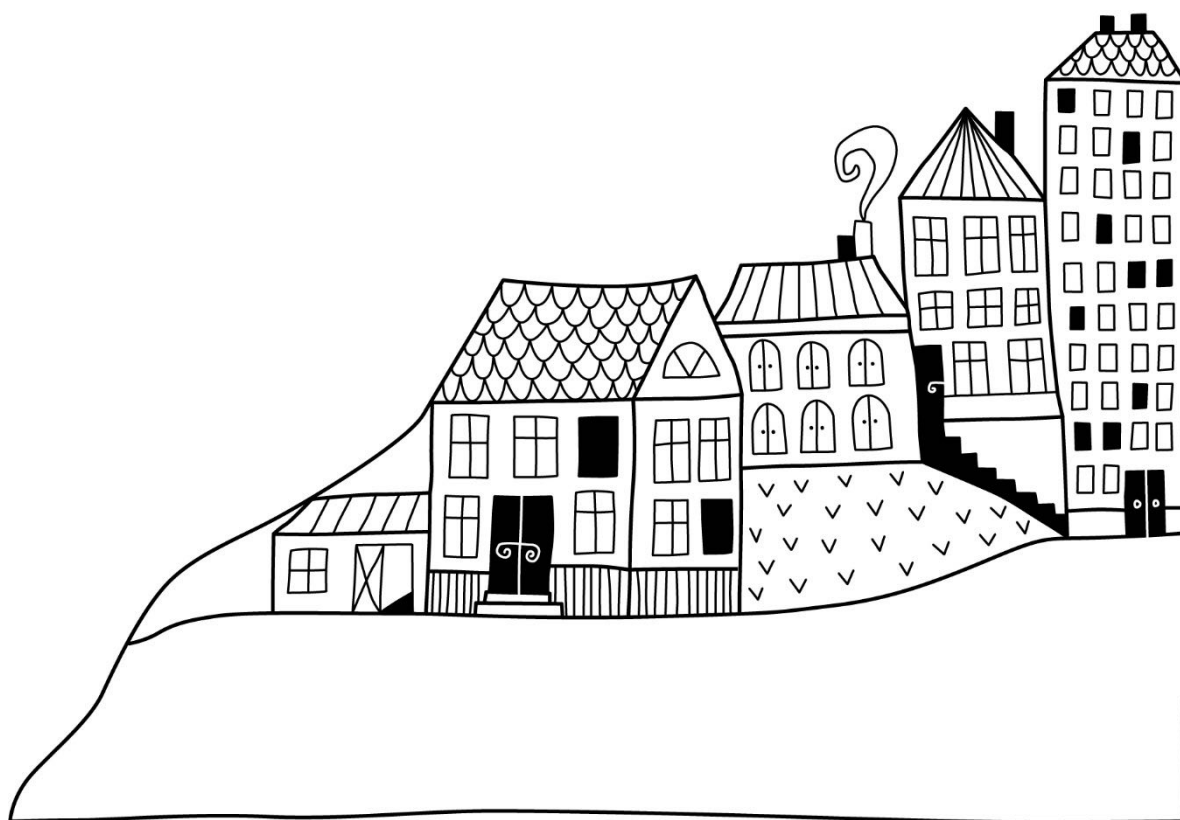


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solhöjden i Lund får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 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 500 tkr på grund av 2 lån som omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 210% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året byggt om den gemensamma tvättstugan till gemensamhetslokal.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



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

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	65
Antal Laddplatser	18
MC-platser	4

Total tomtarea	6 834 m ²
Total bostadsarea	6 971 m ²
Garagelokaler	800 m ²
Årets taxeringsvärde	163 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 000 000 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 Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 412 tkr och planerat underhåll för 1 866 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2024 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 290 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2024 tkr (290 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning
Fasader	2018	Fasadvätt
Dörrar	2019	Brytskydd
Trapphusreovering	2021	
Huskropp utvändigt	2021	Tak, portar och armaturer
Byte av ytterdörr	2022	
Utomhusbänkar	2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Spolning avlopp	62 750
Reparation målning fasad	1 795 469
Markytor	7 563

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Strand	Ordförande	2025
Christina Almén	Sekreterare	2024
Johan Nordström	Vice ordförande	2024
Alexander Jaako	Ledamot	2025
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2025
Håkan Weijne	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Åkesson	Suppleant	2024
Magnus Fern	Suppleant	2024
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Norrsell	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Norrsell	2024
Åsa Andersson	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 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 % samt införande av debitering bredband 75 kr/lgh/månad och TV-avgift 85 kr/lgh/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 768 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

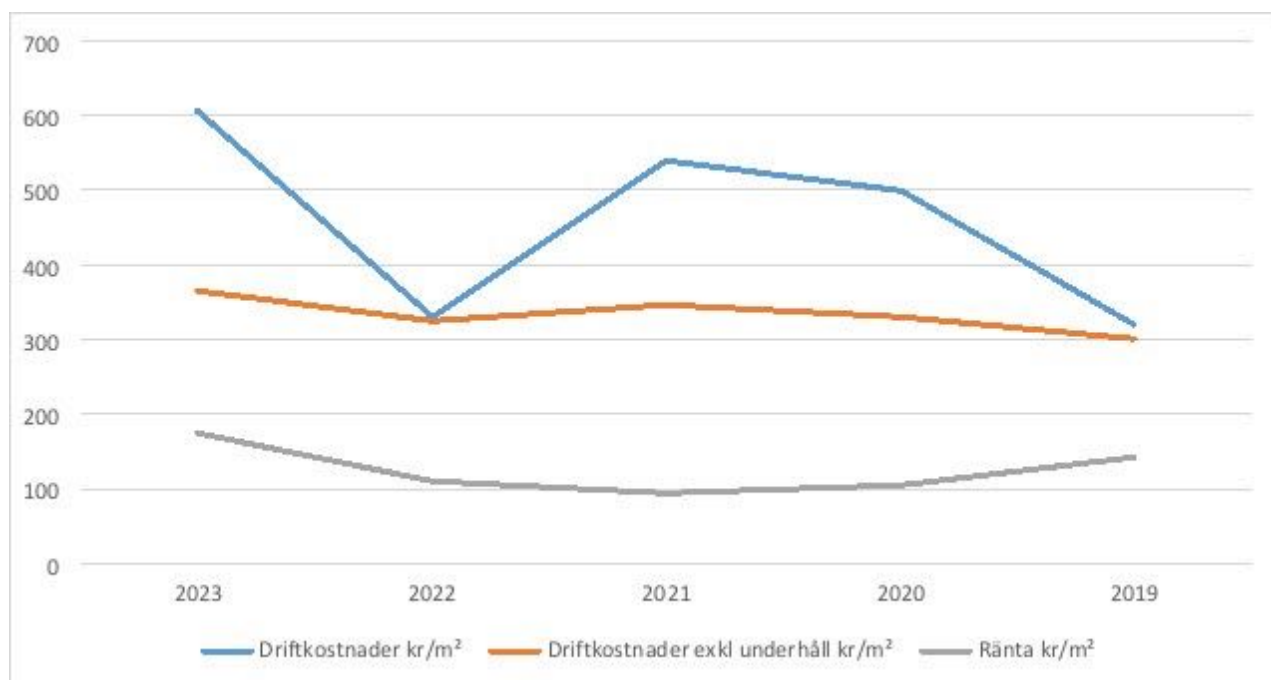


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 087	5 855	6 032	6 045	6 051
Rörelsens intäkter	6 470	6 003	6 144	6 114	6 105
Resultat efter finansiella poster*	-2 181	189	-1 051	-756	348
Årets resultat	-2 181	189	-1 051	-756	348
Resultat exkl avskrivningar	-587	1 617	288	535	1 639
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 611	-156	-1 472	-642	523
Balansomslutning	168 218	171 676	168 548	170 348	171 793
Årets kassaflöde	-1 225	560	-2 148	-734	1 162
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	8	18	12	28	280
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,6	0,5	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	799	820	818	820
Driftkostnader kr/kvm	605	329	538	498	320
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	365	323	345	330	299
Energikostnad kr/kvm*	164	173	184	185	177
Underhållsfond kr/kvm	1 361	1 341	1 119	1 085	1 102
Reservering till underhållsfond kr/kvm	260	228	226	151	144
Sparande kr/kvm*	165	214	230	237	232
Ränta kr/kvm	173	110	94	103	141
Skuldsättning kr/kvm*	7 375	7 486	7 364	7 468	7 594
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 222	8 405	8 269	8 385	8 527
Räntekänslighet %*	9,7	10,5	10,1	10,3	10,4

*obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	39 788 197	10 418 943	-6 538 389	188 501
Disposition enl. årsstämmobeslut				188 501	-188 501
Reservering underhållsfond			2 024 000	-2 024 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 865 782	1 865 782	
Årets resultat					-2 180 971
Vid årets slut	67 636 982	39 788 197	10 577 161	-6 508 106	-2 180 971

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 349 888
Årets resultat	-2 180 971
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 024 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 865 782
Summa	-8 689 077

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -8 689 077

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	6 086 555	5 854 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	383 499	147 852
Summa rörelseintäkter		6 470 054	6 002 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 700 473	-2 558 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-958 390	-903 108
Personalkostnader	Not 6	-100 084	-94 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 593 596	-1 428 552
Summa rörelsekostnader		-7 352 543	-4 984 710
Rörelseresultat		-882 489	1 017 917
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 490	11 952
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	43 304	16 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 344 277	-857 770
Summa finansiella poster		-1 298 483	-829 416
Resultat efter finansiella poster		-2 180 971	188 501
Årets resultat		-2 180 971	188 501



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	163 986 498	164 870 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 063 427	2 025 880
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	419 798
Summa materiella anläggningstillgångar		166 049 925	167 315 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		166 174 425	167 440 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 016	0
Övriga fordringar	Not 15	213 586	407 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	467 197	1 239 918
Summa kortfristiga fordringar		679 767	1 647 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 363 332	2 588 311
Summa kassa och bank		1 363 332	2 588 311
Summa omsättningstillgångar		2 043 099	4 235 820
Summa tillgångar		168 217 523	171 676 239



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 425 179	107 425 179
Fond för yttre underhåll		10 577 161	10 418 943
Summa bundet eget kapital		118 002 340	117 844 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 508 105	-6 538 389
Årets resultat		-2 180 971	188 501
Summa fritt eget kapital		-8 689 077	-6 349 888
Summa eget kapital		109 313 263	111 494 234
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 092 953	37 127 068
Summa långfristiga skulder		33 092 953	37 127 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 219 709	21 042 974
Leverantörsskulder		497 660	809 268
Skatteskulder	Not 19	32 274	8 394
Övriga skulder	Not 20	112 661	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	949 003	1 148 752
Summa kortfristiga skulder		25 811 307	23 054 937
Summa eget kapital och skulder		168 217 523	171 676 239



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 180 971	188 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 593 596	1 428 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-587 375	1 617 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	967 743	-922 938
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-420 365	221 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 996	916 047
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-565 300	-2 295 957
Investeringar i inventarier	-182 100	-357 530
Investeringar i pågående byggnation	419 798	-419 798
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-327 602	-3 073 285
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-857 380	942 620
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 775 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-857 380	2 717 620
Årets kassaflöde	-1 224 978	560 382
Likvidamedel vid årets början	2 588 310	2 027 928
Likvidamedel vid årets slut	1 363 333	2 588 310
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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Kamerabevakning	Linjär	5
Grusgång	Linjär	10
Grillplats	Linjär	10
Nätverk, kameror och vindbelysning	Linjär	10
Temperaturavläsning	Linjär	10
Lösullskomplettering	Linjär	10
Frånluftsvärmepumpar	Linjär	20
2 st. tv-apparater till trapphus	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 312 992	5 210 080
Hyror, garage	324 901	322 900
Hyror, övriga	29 690	26 783
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 481	-24 083
Rabatter	0	-10
Elavgifter	435 453	319 105
Summa nettoomsättning	6 086 555	5 854 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	161 280	0
Övriga ersättningar	18 915	12 536
Övriga sidointäkter	25 140	89 496
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-11
Erhållna statliga bidrag	168 954	0
Övriga rörelseintäkter	9 231	45 831
Summa övriga rörelseintäkter	383 499	147 852

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 865 782	-46 311
Reparationer	-412 282	-101 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 834	-130 494
Samfällighetsavgifter	-363 651	-318 760
Försäkringspremier	-105 252	-92 516
Kabel- och digital-TV	-168 234	-152 423
Återbäring från Riksbyggen	9 400	11 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 300	-40 386
Serviceavtal	-17 985	-11 251
Obligatoriska besiktningar	-145 597	-64 770
Drift och förbrukning, övrigt	-1 190	0
Förbrukningsinventarier	-25 514	-56 819
Fordons- och maskinkostnader	0	-766
Vatten	-215 682	-202 094
Fastighetsel	-717 634	-511 430
Fordonsel	-32 603	-29 191
Uppvärmning	-307 794	-599 394
Sophantering och återvinning	-149 363	-124 570
Förvaltningsarvode drift	-31 177	-87 449
Summa driftskostnader	-4 700 473	-2 558 837



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-836 551	-742 173
IT-kostnader	-6 482	-2 171
Företagsförsäkringar	0	-1 460
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-21 000	-36 039
Kreditupplysningar	-1 836	-1 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-14 242
Representation	-1 004	-12 014
Kontorsmateriel	-7 414	-2 142
Telefon och porto	-23 588	-21 893
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	5
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-6 755	-2 800
Övriga externa kostnader	-22 049	-50 384
Summa övriga externa kostnader	-958 390	-903 108

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 995	-3 996
Sociala kostnader	-20 789	-19 217
Summa personalkostnader	-100 084	-94 213

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 258 832	-1 253 017
Avskrivning Markanläggningar	-1 560	-1 560
Avskrivning Markinventarier	-23 899	-18 961
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 752	-57 955
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 586	-1 646
Avskrivning Installationer	-137 968	-95 412
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 593 596	-1 428 552

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 490	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 490	11 952

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	598	4 636
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	11 318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	32
Övriga ränteintäkter	42 673	415
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 304	16 402

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 344 215	-857 770
Övriga räntekostnader	-62	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 344 277	-857 770

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Markinventarier	189 610	189 610
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	2 748 345	452 388
Markanläggning	15 601	15 601
	180 592 544	178 296 587
Årets anskaffningar		
Byggnader	116 298	0
Tillkommande utgifter	399 627	2 295 957
Markinventarier	49 375	0
	565 300	2 295 957
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	181 157 844	180 592 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 989 430	-13 736 412
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-421 655	-363 700
Markanläggningar	-1 690	-130
Markinventarier	-20 541	-1 580
	-15 722 303	-14 390 810
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 258 832	-1 253 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-164 752	-57 955
Årets avskrivning markanläggningar	-1 560	-1 560
Årets avskrivning markinventarier	-23 899	-18 961
	-1 449 043	-1 331 493



Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 171 346	-15 722 303
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 986 498	164 870 240
Varav		
Byggnader	129 218 037	130 360 571
Mark	32 000 000	32 000 000
Tillkommande utgifter	2 561 565	2 326 690
Markanläggningar	12 351	13 911
Markinventarier	194 545	169 069
Taxeringsvärden		
Bostäder	163 000 000	163 000 000
Totalt taxeringsvärde	163 000 000	163 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>123 000 000</i>	<i>123 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	32 929	0
Installationer	2 161 438	1 836 837
	2 194 367	1 836 837
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	32 929
Installationer	182 100	324 601
	182 100	357 530
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 376 467	2 194 367
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-166 840	-71 428
	-168 487	-71 428
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 585	-1 645
Installationer	-137 968	-95 412
	-144 553	-97 058
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-166 840	-71 428
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-168 487	-71 428
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 063 427	2 025 880
Varav		
Inventarier och verktyg	24 697	31 283
Installationer	2 038 730	1 994 598

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	124 500	124 500
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 016	-1 016
Kundfordringar	0	1 016
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 016	0
Not 15 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	213 586	407 592
Summa övriga fordringar	213 586	407 592
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	126 302	105 252
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 080	185 543
Förutbetald elavgift	1	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 305	29 014
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 432	19 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 076	900 609
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	467 197	1 239 918
Not 17 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	99 370	1 860 491
Transaktionskonto	1 263 962	727 820
Summa kassa och bank	1 363 332	2 588 311



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	57 312 662	58 170 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-512 500	-500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 707 209	-20 542 974
Långfristig skuld vid årets slut	33 092 953	37 127 068

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2023-03-24	8 944 135,00	-8 906 635,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	4,49%	2024-02-23	11 598 839,00	0,00	207 380,00	11 391 459,00
SWEDBANK	1,59%	2024-02-23	12 415 750,00	0,00	100 000,00	12 315 750,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	9 169 134,00	0,00	400 000,00	8 769 134,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SBAB	3,80%	2028-03-17	0,00	8 906 635,00	112 500,00	8 794 135,00
Summa			58 170 042,00	0,00	857 380,00	57 312 662,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 23 707 209 kr villkorsändras och 512 500 kr amorteras varför totalt 24 219 709 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 33 092 953 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 53 025 762 kr.

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	32 274	8 394
Summa skatteskulder	32 274	8 394

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	112 657	45 549
Clearing	4	0
Summa övriga skulder	112 661	45 549



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	24 287	22 308
Upplupna räntekostnader	41 214	67 830
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 775
Upplupna elkostnader	151 307	158 970
Upplupna vattenavgifter	56 672	0
Upplupna värmekostnader	42 640	69 677
Upplupna kostnader för renhållning	12 336	15 563
Upplupna revisionsarvoden	10 375	0
Upplupna styrelsearvoden	77 297	84 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	188 876
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 876	538 503
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 003	1 148 752

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

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

Johan Strand

Christina Almén

Johan Nordström

Alexander Jaako

Ghassem Ghahremani

Håkan Weijne

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

Axel Helander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557515772095

Dokument

Årsredovisning Solhöjden 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-22 11:13:27 CEST (+0200) av Niklas Frisell (NF)

Färdigställt 2024-05-06 09:09:15 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerare

Johan Strand (JS)

Brf Solhöjden

johan@strand.it



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Gunnar Strand"

Signerade 2024-04-22 14:15:59 CEST (+0200)

Christina Almén (CA)

Brf Solhöjden

stina@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA ALMÉN"

Signerade 2024-04-22 15:21:24 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)

Brf Solhöjden

johan@digitalvillage.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NORDSTRÖM"

Signerade 2024-04-22 12:51:22 CEST (+0200)

Alexander Jaako (AJ)

Brf Solhöjden

alexander.jaako@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan Alexander Jaako"

Signerade 2024-04-23 08:40:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515772095

Ghassem Ghahremani (GG)
Brf Solhöjden
ghassem.ghahremani@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GHASSEM GHAHREMANI"
Signerade 2024-04-22 12:27:08 CEST (+0200)

Håkan Weijne (HW)
Brf Solhöjden
Personnummer 198511193578
Hakan.Weijne@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN WEIJNE"
Signerade 2024-04-23 11:24:54 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
Personnummer 197206234119
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2024-05-06 09:09:15 CEST (+0200)

Axel Helander (AH)
Brf Solhöjden
axh@medidyne.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AXEL HELANDER"
Signerade 2024-05-06 09:01:42 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 Solhöjden

Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden 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 Solhöjden 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, dateras och signeras 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 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 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.

Medlemsvinst

BRF Solhöjden i Lund är medlem 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 återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 400 kronor i återbäring samt 2 490 kronor i utdelning.

BRF Solhöjden i Lund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Solhöjden i Lund i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

