
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Solrosen
Org nr: 762500-1263



Medlemsvinst

RBF Solrosen 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 15 800 kronor i återbäring samt 7 300 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solrosen får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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 har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 780 951 kr.

Årets resultat uppgår till 1 381 tkr och är lägre än föregående år (fg år 1 553 tkr), vilket beror på att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har ökat under året då föreningen har omsatt 2 lån med högre ränta samt tagit upp nytt lån för påbörjad fönsterbyte och installation av solceller.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 65%.

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 227% till 225%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 860 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tvingen 1 och Stämjärnet 1 i Vänersborg kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968–1969. Fastigheternas adress är Bokgatan 2–38 i Vänersborg med fördelning på fastighetsbeteckningarna enligt nedan:

Tvingen 1 med adressen Bokgatan 2 - 20 (lgh 62–146)

Stämjärnet 1 med adressen Bokgatan 22 -38 (lgh 1-61).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	40
2 rok	34
3 rok	66
4 rok	6
Summa	146

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd	16
Lokaler	4
Varmgarage	48
Kallgarage	10
P-platser	136
Besöksparkeringar	10

Total tomtarea	10 038 m ²
Total bostadsarea	10 161 m ²
Total lokalarea	100 m ²
Total förrådsarea	144 m ²
Total garagearea, varmgarage	652 m ²

Årets taxeringsvärde	101 233 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 233 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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 har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk, teknisk förvaltning, inre och yttre skötsel samt driftövervakning
Tele 2	Gruppavtal TV / Bredband / serviceavtal
Vattenfall	El- och fjärrvärme
Securitas Bevakning AB	Parkeringsövervakning och störningsjour
Egain Edge / Kiona Sweden AB	Värmeövervakning
Hald Tesch	Översyn brandsläckare och årlig kontroll rökgasventilation
Anticimex	Skadedjurhantering
Vänersborgs Kommun	Vatten <i>A</i>

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 226 tkr och planerat underhåll för 370 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 8 728 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften på 291 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 tkr och budgeterad avsättning för 2023/2023 uppgår till 225 tkr. Fondbehållning per 2023-06-30 uppgår till 9 549 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tilläggsisolering av vindar	2013/2014
Ventilation	2012/2013
Fasad/balkongreovering	2009/2010
Tilläggsisolering långsidor	2007/2008
Byte entré och soprums dörrar	2006
Byte garageportar	2004
Takbyte & isolering av vind	2003
Tilläggsisolering av gavlarna	1999
Brandgasventilator undertakslucka	2015/2016
Garage och p-platser	2015/2016; 2018/2019 och 2021/2022
Stamreovering	2016/2017
VVS-Installationer, ny DUC	2018/2019
Markytor bl.a asfaltering,	2019/2020 och 2021/2022
Huskropp utvändigt, målning	2019/2020 och 2021/2022
Installationer, armaturer, samt router och tyckhållarepump	2020/2021 och 2021/2022
Garage, byte av plåtar	2020/2021
Markytor -plattläggning och målning lekplats, samt taket och uteplatser	2020/2021 och 2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	10 106
Installationer	10 823
Huskropp utvändigt	8 806
Markytor	266 016
Garage och p-platser	74 151

Planerat underhåll	År
Byte, tvättmaskiner, mangel	2023/2024
Asfaltering	2024/2025 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Larsson	Ordförande	2023
Bibbi Wiselqvist	Sekreterare	2023
Tim Liljeberg	Vice ordförande	2024
Everdjan Emini	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Ibrahimovic	Suppleant	2024
Nina Linnarsson	Suppleant	2024
Stig Bergqvist	Suppleant	2023
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2023
Erik Olausson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Majed Alolabi	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Sejdic Smajic	2023
Tatiana Kiseleva	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat RBO avtal med Riksbyggen och påbörjat byte av fönster och installation av solceller. Projektet finansieras med ett nytt lån på 18,5 Mkr varav 14,5 Mkr för fönsterbyte samt 4,2 Mkr för installation av solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna två gången under räkenskapsåret 2022/2023, den 2022-07-01 med höjning 1%, samt den 2023-05-01 med höjning 4% pga. ökade el- och driftkostnader.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. Föreningen väljer varje år en miljösvarig. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. *A*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 758	9 520	9 520	9 524	9 499
Resultat efter finansiella poster	1 381	1 553	1 024	2 317	1 852
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 635	2 805	1 269	2 425	1 990
Balansomslutning	77 016	63 104	62 748	63 781	61 817
Soliditet %	21	23	21	19	16
Likviditet % inkl. låneomförhandlin nästkommade verksamhetsår	65	111	111	-	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlin nästkommade verksamhetsår	225	227	177	157	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	890	875	875	875	875
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	386	353	329	328
Ränta, kr/m ²	75	64	70	72	74
Underhållsfond, kr/m ²	864	945	953	932	731
Lån, kr/m ²	5 130	4 545	4 671	4 800	4 927

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *rk*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	878 893	9 693 536	2 573 881	1 553 394
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 553 394	-1 553 394
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-369 902	369 902	
Årets resultat				1 381 424
Vid årets slut	878 893	9 548 634	4 272 177	1 381 424

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 127 275
Årets resultat	1 381 424
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	369 902
Summa	5 653 601

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 653 601**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 757 900	9 519 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 597	338 343
Summa rörelseintäkter		10 118 497	9 858 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 600 816	-4 268 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 814 228	-1 791 347
Personalkostnader	Not 6	-188 555	-178 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 478 220	-1 476 539
Summa rörelsekostnader		-8 081 820	-7 715 532
Rörelseresultat		2 036 677	2 142 629
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 300	35 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	168 993	27 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-831 547	-651 842
Summa finansiella poster		-655 253	-589 235
Resultat efter finansiella poster		1 381 424	1 553 394
Årets resultat		1 381 424	1 553 394
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-225 000	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond		369 902	311 176
Resultat efter fondavsättning		1 526 326	1 639 570

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 286 092	55 764 313
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	9 430 642	0
Summa materiella anläggningstillgångar		63 716 734	55 764 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		64 081 734	56 129 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	39 784
Övriga fordringar		109 437	108 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	757 501	663 481
Summa kortfristiga fordringar		866 938	811 982
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 067 317	6 162 739
Summa kassa och bank		12 067 317	6 162 739
Summa omsättningstillgångar		12 934 255	6 974 721
Summa tillgångar		77 015 989	63 104 034

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	878 893	878 893	
Fond för yttre underhåll	9 548 634	9 693 536	
Summa bundet eget kapital	10 427 527	10 572 429	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 272 177	2 573 882	
Årets resultat	1 381 424	1 553 394	
Summa fritt eget kapital	5 653 601	4 127 276	
Summa eget kapital	16 081 128	14 699 704	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 068 000	42 146 000
Summa långfristiga skulder		41 068 000	42 146 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 658 000	4 494 000
Leverantörsskulder		2 942 520	566 158
Skatteskulder		20 277	10 057
Övriga skulder		211	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 245 853	1 188 114
Summa kortfristiga skulder		19 866 861	6 258 329
Summa eget kapital och skulder		77 015 989	63 104 034

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt *R*

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Landgångar på vindarna	Linjär	20
Kulvert	Linjär	5
Fasadrenovering	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Staket	Linjär	10
Sopmoloker	Linjär	20
Lås	Linjär	25
Tamburdörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader *✓*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 039 004	8 890 176
Hyror, lokaler	121 398	119 354
Hyror, garage	164 600	165 600
Hyror, p-platser	98 982	99 314
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 738	-3 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 116	-11 080
Rabatter	-360	-456
Bränsleavgifter, bostäder	28 800	28 800
Elavgifter	321 330	232 560
Summa nettoomsättning	9 757 900	9 519 818

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	254 040	254 040
Övriga avgifter tillvalsavgift	33 456	25 296
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	29 651	28 917
Återvunna fordringar	4 218	6 465
Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrning)	6 549	23 625
Försäkringsersättningar	32 683	0
Summa övriga rörelseintäkter	360 597	338 343

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-369 902	-311 176
Reparationer	-225 999	-274 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 015	-244 104
Försäkringspremier	-172 680	-156 396
Kabel- och digital-TV	-313 988	-258 421
Återbäring från Riksbyggen	15 800	19 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 170	0
Serviceavtal	-40 375	-61 100
Obligatoriska besiktningar	-64 436	-184 050
Bevakningskostnader	-79 923	-76 741
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 587	-12 282
Snö- och halkbekämpning	-82 684	-48 780
Förbrukningsinventarier	-16 297	-6 999
Vatten	-502 124	-527 775
Fastighetsel	-888 854	-610 515
Uppvärmning	-1 144 735	-1 112 541
Sophantering och återvinning	-270 706	-270 827
Trädgårdsskötsel -inköp av mtrl och drift	-172 141	-132 923
Summa driftskostnader	-4 600 816	-4 268 922

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 666 764	-1 624 463
Lokalkostnader	-2 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-250	0
IT-kostnader	-14 433	0
Arvode, yrkesrevisor	-20 525	-31 275
Övriga förvaltningskostnader	-44 447	-51 048
Kreditupplysningar och avgifter för inlämnade ärende till KFM	-5 612	-5 573
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 933	-29 439
Kontorsmateriel	-2 098	-9 026
Telefon och porto	-15 062	-24 872
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 811	-1 223
Medlems- och föreningsavgifter	-6 862	-12 009
Bankkostnader	-2 931	-2 421
Summa övriga externa kostnader	-1 814 228	-1 791 347

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-146 000	-146 000
Sammanträdesarvoden	-13 065	-9 715
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 167
Övriga kostnadsersättningar	-2 479	-3 552
Sociala kostnader	-27 011	-16 290
Summa personalkostnader	-188 555	-178 724

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 446 743	-1 445 061
Avskrivning Markinventarier	-31 478	-31 478
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 478 220	-1 476 539

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseföreningen	7 300	35 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 300	35 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	5 252	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	148 120	9 470
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14 571	18 097
Övriga ränteintäkter	1 050	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	168 993	27 567

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-831 374	-651 842
Övriga räntekostnader	-173	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-831 547	-651 842

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 374 228	76 293 497
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	536 725	536 725
	77 364 348	77 283 617
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	80 371
	0	80 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 364 348	77 364 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 530 419	-20 085 358
Markinventarier	-69 616	-38 137
	-21 600 035	-20 123 495
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 446 743	-1 445 061
Markinventarier	-31 478	-31 478
	-1 478 221	-1 476 539
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 078 256	-21 600 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 286 092	55 764 313
Varav		
Byggnader	53 397 066	54 843 809
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	435 631	467 109
Taxeringsvärden		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	2 233 000	2 233 000
Totalt taxeringsvärde	101 233 000	101 233 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 245 000</i>	<i>75 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 988 000</i>	<i>25 988 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning /byte av fönster och installation av solceller	9 430 642	0
Vid årets slut	9 430 642	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
730 st garantikapitalbevis á-pris 500kr i RB Intresseförening	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	114 766	0
Förutbetalda försäkringspremier	91 838	80 842
Förutbetalda driftkostnader	17 333	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	423 682	409 700
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 582	64 660
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	43 300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	108 279
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	757 501	663 481

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	11 717 577	4 584 223
Transaktionskonto Swedbank	347 740	1 576 516
Summa kassa och bank	12 067 317	6 162 739

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	56 726 000	46 640 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 552 000	-1 854 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 106 000	-2 640 000
Långfristig skuld vid årets slut	41 068 000	42 146 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,09%	2022-08-15	650 000,00	0,00	650 000,00	0,00
SBAB	1,16%	2024-03-13	1 680 000,00	0,00	70 000,00	1 610 000,00
SBAB	1,19%	2024-05-15	12 780 000,00	0,00	284 000,00	12 496 000,00
SBAB	1,48%	2025-02-14	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
SBAB	4,11%	2026-01-14	0,00	7 000 000,00	35 000,00	6 965 000,00
SBAB	1,33%	2026-10-12	425 000,00	0,00	180 000,00	245 000,00
SBAB	1,33%	2026-10-12	550 000,00	0,00	180 000,00	370 000,00
SBAB	1,34%	2026-10-12	12 015 000,00	0,00	270 000,00	11 745 000,00
SBAB	4,00%	2027-01-14	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
SBAB	3,36%	2027-04-16	1 740 000,00	0,00	60 000,00	1 680 000,00
SBAB	4,09%	2027-09-10	2 800 000,00	0,00	160 000,00	2 640 000,00
Summa			46 640 000,00	12 000 000,00	1 914 000,00	56 726 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 552 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering under närmaste 5 år uppgår till 7 760 tkr. Resterande del av den långfristiga skulden förfaller 48 966 tkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån på 1 610 tkr (SBAB) och ett lån på 12 496 tkr (SBAB) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 687	16 396
Upplupna räntekostnader	105 036	96 942
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 969	0
Upplupna elkostnader	80 240	39 576
Upplupna värmekostnader	46 832	45 859
Upplupna revisionsarvoden	19 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	159 065	158 882
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 737	2 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 286	813 584
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 245 853	1 188 114

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	62 788 000	54 845 000

Styrelsens underskrifter

Vamserborg 2023-10-10

Ort och datum



Benny Larsson



Tim Liljeberg



Bibbi Wiselqvist



Everdjan Emini

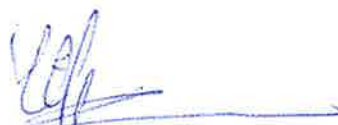


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/11 2023



Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Erik Olausson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Solrosen

Org.nr 762500-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Solrosen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solrosen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg datum som framgår av digital signering

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Erik Olausson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK ÅKE FILIP OLAUSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19401130xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2023-11-08 13:44:45 UTC



ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 193.12.xxx.xxx

2023-11-09 10:09:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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.

RBF Solrosen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solrosen i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

