

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Solrosen
Org nr: 762500-1263



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

2021-07-01 till 2022-06-30

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 1 553 tkr som är högre än fg år (fg år 1 025 tkr) och vilket beror på att driftkostnaderna och personalkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året har ej förändrats och uppgår till 111% (fg år 111%).

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, varav 1 slutamorteras i samband med villkorsändringen. 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 177% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 477 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 030 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.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	40
2 r o k	34
3 r o k	66
4 r o k	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	91 348 000 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:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk, teknisk förvaltning, inre och yttre skötsel samt driftövervakning	Riksbyggen
Leverans TV/Telefoni/Bredband	ComHem AB
Leverans el	Vattenfall AB
Parkeringsövervakning och störningsjour	Securitas Bevakning AB
Energiövervakning	Egain 

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 274 tkr och planerat underhåll för 311 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 2022 och visar på ett underhållsbehov på 7 709 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften på 257 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 tkr och budgeterad avsättning för 2022–2023 uppgår till 225 tkr. Fondbehållning per 2022-06-30 uppgår till 9 694 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Plattläggning, markytor och målning av lekplats	2020/2021
Garage, byte av plåtar	2020/2021
Installationer, armaturer	2020/2021
Huskropp utvändigt	2019/2020
Markytor	2019/2020
Garage och p-platser	2018/2019
VVS-Installationer, ny DUC	2018/2019
Stamrenovering	2016/2017
Brandgasventilator undertakslucka	2015/2016
Garage och p-platser	2015/2016
Tilläggsisolering av vindar	2013/2014
Ventilation	2012/2013
Fasad/balkongrenovering	2009/2010
Tilläggsisolering långsidor	2007/2008
Byte entré och soprumsdörrar	2006
Byte garageportar	2004
Takbyte & isolering av vind	2003
Tilläggsisolering av gavlarna	1999

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, router och tryckhållarepump	61 129
Huskropp utvändigt, målning	21 913
Markytor, asfaltering, staket, uteplats,	182 186
Garage och p-platser- kulvert vid garage	45 948

Planerat underhåll	År
Byte tvättmaskiner, mangel	2022/2023 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell-Åke Meijer DB	Ordförande	T o m maj-2022
Benny Larsson	Vice ordförande	2023
		Ordförande Fr o m maj-2022
Bibbi Wiselqvist	Ledamot	2023
Stig Bergqvist	Ledamot	2022
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Ibrahimovic	Suppleant	2022
Camila Selimovic	Suppleant	2023
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2022
Erik Olausson	Förtroendevald revisor	2022
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lars-Göran Svensson	2022	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Erik Olausson	2022	
Torbjörn Larsson	2022	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 1%, elavgifterna för bostäderna höjs med 30 kr och elavgifterna för motorvärmare höjs med 20kr fr o m 2022-07-01.

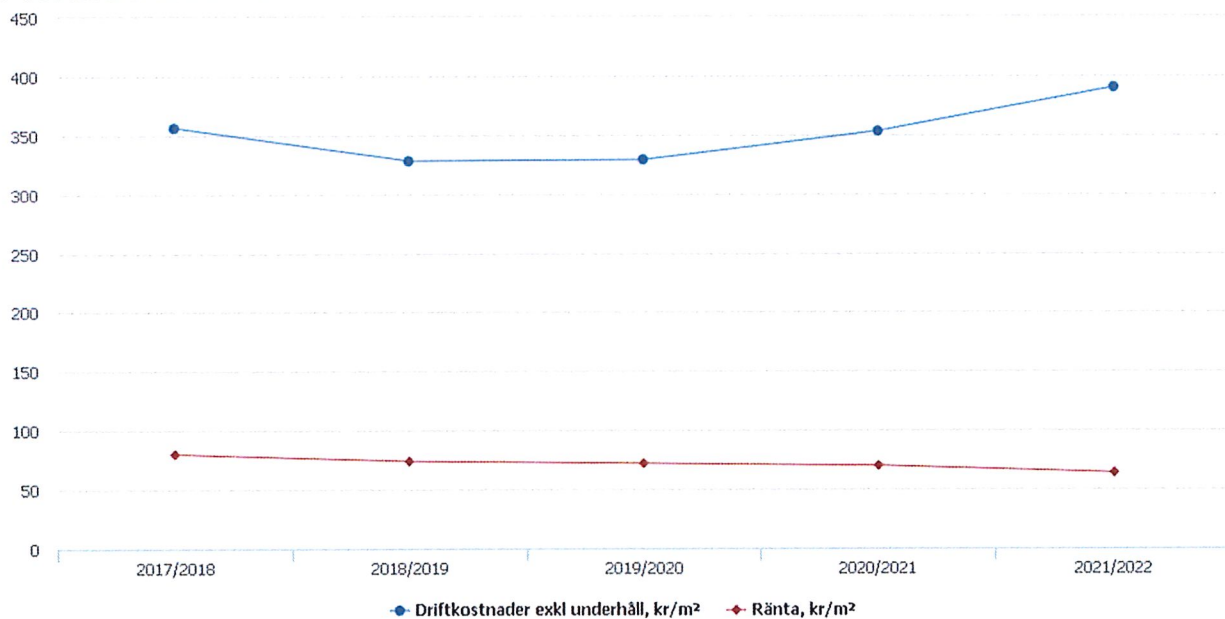
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 875 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.: föreningen väljer varje år en miljöansvarig och föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 520	9 520	9 524	9 499	9 481
Resultat efter finansiella poster	1 553	1 024	2 317	1 852	2 039
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 805	1 269	2 425	1 990	2 402
Balansomslutning	63 104	62 748	63 781	61 817	61 356
Soliditet %	23	21	19	16	13
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	227	177	157	204	135
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	111	111	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	875	875	875	875	875
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	386	353	329	328	356
Ränta, kr/m²	64	70	72	74	80
Underhållsfond, kr/m²	945	953	932	731	555
Lån, kr/m²	4 545	4 671	4 800	4 927	5 053

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. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	878 893	9 779 712	1 463 106	1 024 599
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 024 599	-1 024 599
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-311 176	311 176	
Årets resultat				1 553 394
Vid årets slut	878 893	9 693 536	2 573 881	1 553 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 487 705
Årets resultat	1 553 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	311 176
Summa	4 127 275

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 127 275**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 519 818	9 520 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338 343	357 852
Summa rörelseintäkter		9 858 161	9 878 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 268 922	-4 622 357
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 791 347	-1 734 145
Personalkostnader	Not 6	-178 724	-373 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 476 539	-1 461 834
Summa rörelsekostnader		-7 715 532	-8 191 536
Rörelseresultat		2 142 629	1 686 677
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 040	35 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 567	19 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 842	-716 998
Summa finansiella poster		-589 235	-662 078
Resultat efter finansiella poster		1 553 394	1 024 599
Årets resultat		1 553 394	1 024 599
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-225 000	-1 217 000
Ianspråktagande av underhållsfond		311 176	996 442
Resultat efter fondavsättning		1 639 570	804 041

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	55 764 313	57 160 120
Pågående ny och ombyggnad	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 764 313	57 160 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		56 129 313	57 525 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 784	29 939
Övriga fordringar		108 717	113 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	663 481	601 797
Summa kortfristiga fordringar		811 982	745 507
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 162 739	4 477 516
Summa kassa och bank		6 162 739	4 477 516
Summa omsättningstillgångar		6 974 721	5 223 023
Summa tillgångar		63 104 034	62 748 143

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		878 893	878 893
Fond för yttre underhåll		9 693 536	9 779 712
Summa bundet eget kapital		10 572 429	10 658 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 573 882	1 463 106
Årets resultat		1 553 394	1 024 599
Summa fritt eget kapital		4 127 276	2 487 705
Summa eget kapital		14 699 704	13 146 310
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	42 146 000	44 915 000
Summa långfristiga skulder		42 146 000	44 915 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 494 000	3 029 000
Leverantörsskulder		566 158	509 048
Skatteskulder		10 057	37 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 188 114	1 111 503
Summa kortfristiga skulder		6 258 329	4 686 832
Summa eget kapital och skulder		63 104 034	62 748 143

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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, utrangeras 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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 890 176	8 890 176
Hyor, lokaler	119 354	119 400
Hyor, garage	165 600	166 550
Hyor, p-platser	99 314	98 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 250	-2 544
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-1 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 080	-12 111
Rabatter	-456	-360
Bränsleavgifter, bostäder	28 800	28 950
Elavgifter	232 560	232 560
Summa nettoomsättning	9 519 818	9 520 361

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	254 040	254 040
Övriga avgifter	25 296	25 172
Övriga ersättningar	28 917	31 506
Fakturerade kostnader	0	5 760
Återvunna fordringar	6 465	20 763
Övriga rörelseintäkter	23 625	20 612
Summa övriga rörelseintäkter	338 343	357 852

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-311 176	-996 443
Reparationer	-274 191	-201 490
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-244 104	-236 494
Försäkringspremier	-156 396	-146 505
Kabel- och digital-TV	-258 421	-258 376
Återbäring från Riksbyggen	19 900	22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 120
Serviceavtal	-61 100	-107 638
Obligatoriska besiktningar	-184 050	0
Bevakningskostnader	-76 741	-97 446
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 282	0
Snö- och halkbekämpning	-48 780	-66 341
Förbrukningsinventarier	-6 999	-20 692
Vatten	-527 775	-431 713
Fastighetsel	-610 515	-642 533
Uppvärmning	-1 112 541	-1 128 256
Sophantering och återvinning	-270 827	-251 863
Förvaltningsarvode drift	-132 923	-52 949
Summa driftskostnader	-4 268 922	-4 622 357

A

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 624 463	-1 601 938
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 813
IT-kostnader	0	-875
Arvode, yrkesrevisor	-31 275	-19 381
Övriga förvaltningskostnader	-51 048	-37 279
Kreditupplysningar	-5 573	-9 496
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 439	-28 207
Kontorsmateriel	-9 026	-3 554
Telefon och porto	-24 872	-19 608
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 223	-8
Medlems- och föreningsavgifter	-12 009	-8 578
Bankkostnader	-2 421	-1 708
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-1 791 347	-1 734 145

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-11 200
Styrelsearvoden *	-146 000	-292 000
Sammanträdesarvoden *	-9 715	-26 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 167	0
Övriga kostnadsersättningar *	-3 552	-7 562
Sociala kostnader *	-16 290	-35 637
Summa personalkostnader	-178 724	-373 200

*Föreningen har tidigare inte skuldfört arvoden avseende aktuellt räkenskapsår, utan dessa kostnader har kostnadsförts i samband med utbetalning. År 2020/2021 har korrekt periodisering gjorts varvid årets resultat har belastats med två års kostnader för arvoden.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 445 061	-1 432 206
Avskrivning Markinventarier	-31 478	-29 628
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 476 539	-1 461 834

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	35 040	35 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 040	35 040

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 293 497	72 693 497
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	536 725	92 833
	77 283 616	73 239 725
Årets anskaffningar		
Byggnader	80 731	3 600 000
Markinventarier	0	443 891
	80 731	4 043 891
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 364 348	77 283 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 085 358	-18 653 152
Markinventarier	-38 137	-8 509
	-20 123 495	-18 661 661
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 445 061	-1 432 206
Markinventarier	-31 478	-29 628
	-1 476 539	-1 461 834
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 600 034	-20 123 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 764 314	57 160 121
Varav		
Byggnader	54 843 809	56 208 139
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	467 109	498 587
Taxeringsvärden		
Bostäder	99 000 000	89 000 000
Lokaler	2 233 000	2 348 000
Totalt taxeringsvärde	101 233 000	91 348 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 245 000</i>	<i>65 360 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 988 000</i>	<i>25 988 000</i>

Not 10 Pågående ny och- ombyggnation

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	0	3 005 444
Årets anskaffning	0	1 038 447
Omklassificering till byggnader och mark	0	-3 600 000
Omklassificering till inventarier	0	-443 891
Summa vid årets slut	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
730 st garantibevis á-pris 500kr i RB Intresseförening	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	80 842	75 555
Förutbetalda driftkostnader	0	17 381
Förutbetalt förvaltningsarvode	409 700	402 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 660	64 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 279	42 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	663 481	601 797

Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	4 584 223	3 024 753
Transaktionskonto Swedbank	1 576 516	1 450 764
Summa kassa och bank	6 162 739	4 477 516

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	46 640 000	47 944 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 854 000	-1 289 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 640 000	-1 740 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 146 000	44 915 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,07%	2022-08-15	750 000	0	100 000	650 000
SBAB	1,88%	2022-09-16	2 960 000	0	160 000	2 800 000
SBAB	1,16%	2024-03-13	1 750 000	0	70 000	1 680 000
SBAB	1,19%	2024-05-15	13 064 000	0	284 000	12 780 000
SBAB	1,48%	2025-02-14	14 000 000	0	0	14 000 000
SBAB	1,33%	2026-10-12	605 000	0	180 000	425 000
SBAB	1,33%	2026-10-12	730 000	0	180 000	550 000
SBAB	1,34%	2026-10-12	12 285 000	0	270 000	12 015 000
SBAB	3,36%	2027-04-16	1 800 000	0	60 000	1 740 000
Summa			47 944 000	0	1 304 000	46 640 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 854 tkr därefter amorteras 1 204 tkr årligen, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering under närmaste 5 år uppgår till 6 670 tkr. Av den långfristiga skulden förfaller 39 970 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 650 tkr (SBAB) som kommer slutamorteras i samband med att villkorsperioden löper ut, och ett lån på 2 800 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	16 396	16 672
Upplupna räntekostnader	96 942	96 311
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 375
Upplupna elkostnader	39 576	40 273
Upplupna värmekostnader	45 859	44 797
Upplupna revisionsarvoden	14 000	0
Upplupna styrelsearvoden	158 882	157 725
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 875	4 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	813 584	730 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 188 114	1 111 503

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	54 845 000	54 845 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

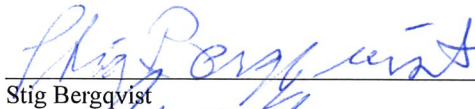
Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen fått presenterad kostnadskalkyl för byte av fönster och eventuellt installation av solceller genom att teckna RBO avtal. Projektet kommer att finansieras med ett nytt lån på 14,5Mkr för fönsterbyte samt 4,2 Mkr för installation av solceller. 

Styrelsens underskrifter

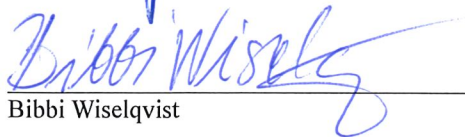
Vänersborg 2022-10-18
Ort och datum



Benny Larsson



Stig Bergqvist



Bibbi Wiselqvist



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2022



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB



Erik Olausson
Förtroendevald revisor

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, 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 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 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 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.

Arsavgift

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.

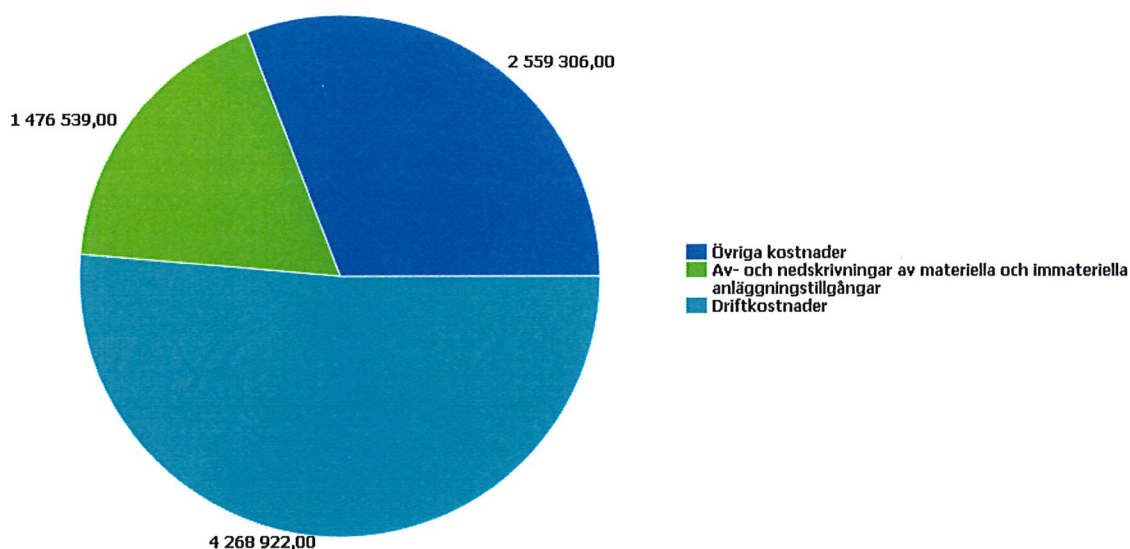
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

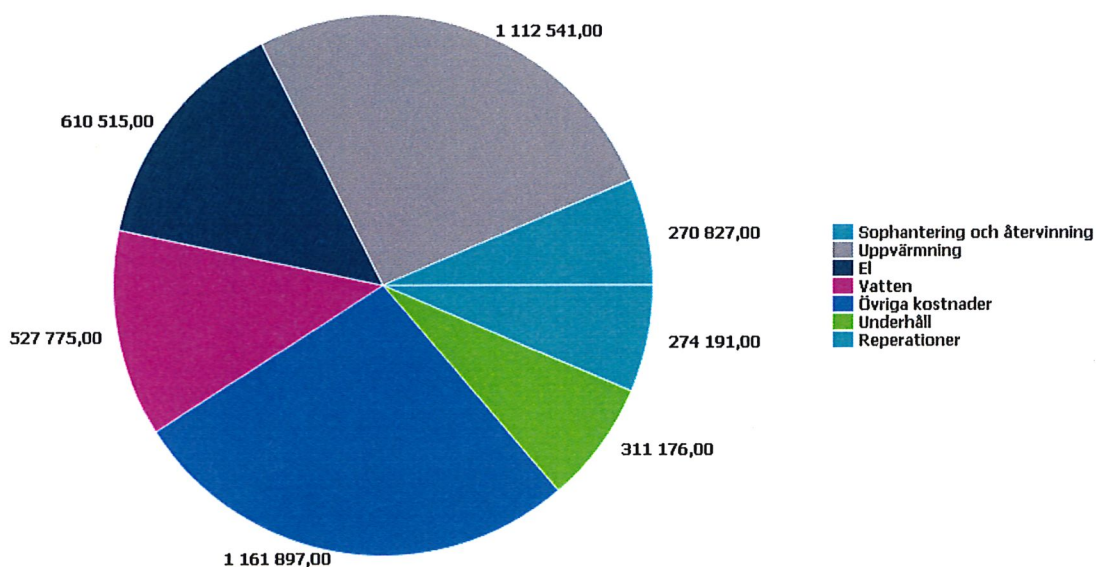
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 268 922	4 622 357
Övriga externa kostnader	1 791 347	1 734 145
Personalkostnader	178 724	373 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 476 539	1 461 834
Finansiella poster	589 235	662 078
Summa kostnader	8 304 766	8 853 614



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	2 241	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1 444	17 728
Trädgårdsskötsel extra debiterat	110 723	35 221
Rabatt/återbäring från RB	-19 900	-22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	6 120
Serviceavtal	61 100	107 638
Inre skötsel/städ extra	3 703	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	184 050	0
Bevakningskostnader	71 524	97 446
Bevakningskostnader jour	5 218	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 282	0
Snö- och halkbekämpning	48 780	66 341
Rep bostäder utg för köpta tj	7 012	15 195
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	928	5 347
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	19 610	5 928
Rep installationer utg för köpta tj	43 703	72 933
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	37 360	1 268
Summa driftkostnader	4 268 922	4 622 357



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, 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

