
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Solberga Änge
Org nr: 7696279475



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solberga Ånge
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-09.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende främst på ökade räntekostnader.

Under rubriken driftskostnader not 4 förvaltningsarvode drift har kostnaden för gällande avtal med Riksbyggen istället redovisats under rubriken övriga externa kostnader not 5.

Föreningens underskott påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifterna har höjts kraftigt från 2024-01-01 för att förbättra likviditeten främst beroende på höjda räntekostnader.

Eftersom föreningen är relativt nybyggd så är det höga avskrivningskostnader på byggnaden som påverkar resultaträkningen och medverkar till det balanserade underskottet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 3%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Två av lånen löper med 3-månadersränta och det tredje har löptid med fast ränta i 3 år.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 118% till 95%.

I resultatet ingår avskrivningar med 660 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 173 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden 50 i Region Gotland med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015/2016. Fastighetens adress är Artillerigatan 21 B-D i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Handwritten signatures:
kup
OK
S
S
JN

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	8	12	5	1	28

Dessutom tillkommer

Skärmtaksplatser	P-platser	Gästlägenhet
5	27	1

Total tomtarea 5 527 m²

Total bostadsarea 2 156 m²

Årets taxeringsvärde 47 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 47 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Telia	Fiber

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 153 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 010 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 369 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 483 tkr, som motsvarar en kostnad på 224 kr/m².

2024

Handwritten signatures and initials:
 JH
 KOP
 JS
 37.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 906 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 291 tkr (135 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 405 tkr (188 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.

Byte av hisslinor, gasdämpare rökluckor och stamspolning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Palmenfelt	Ordförande	2025
Ove Kolmodin	Ledamot	2024
Lisa Stark	Ledamot	2024
Peter Nyqvist	Ledamot	2025
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Enmark	Suppleant	2024
Kristina Svensson	Suppleant	2024
Ella Frimodigs	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roger Mirchandani	Auktoriserad revisor	2024
Sonja Jakobsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Huhtasaari		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Nyqvist		2024
Peter Åkesson		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 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 40% från och med 2024-01-01.

Zur

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 797 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Ett elavtal med GEAB som löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen har installerat elladdstolpar. Föreningen fick hälften av kostnaden i bidrag från Naturvårdsverket.

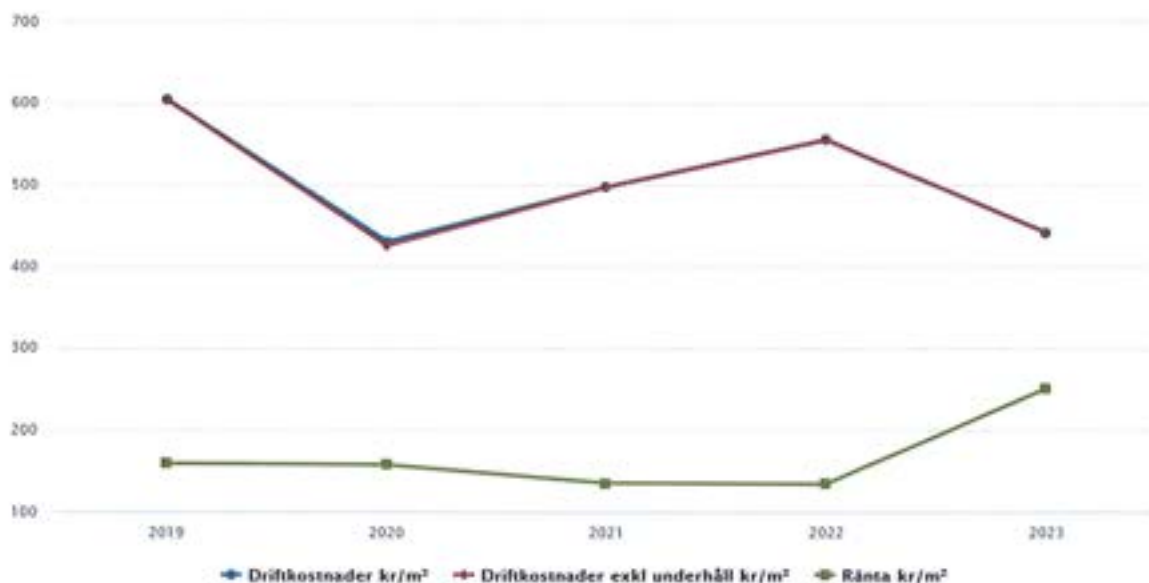
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 873 940	1 699 128	1 692 304	1 703 909	1 701 547
Rörelsens intäkter	2 040 809	1 866 024	1 796 050	1 811 740	2 167 095
Resultat efter finansiella poster	-487 104	-429 863	-369 442	-255 741	-286 512
Årets resultat	-487 104	-429 863	-369 442	-255 741	-286 512
Resultat exkl avskrivningar	172 659	220 137	280 558	394 259	363 488
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-232 341	-43 863	16 558	130 259	99 488
Balansomslutning	83 690 737	84 374 971	84 893 301	85 622 170	86 081 589
Årets kassaflöde	15 458	8 187	-82 211	177 834	188 210
Soliditet %	73	73	73	73	73
Likviditet %	3	5	123	152	116
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	94	94	78
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,2	0,4	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	784	782	787	785
Driftkostnader kr/kvm	441	555	497	430	604
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	441	555	497	425	604
Energikostnad kr/kvm	227	219	225	208	207
Underhållsfond kr/kvm	1 040	852	730	607	490
Reservering till underhållsfond kr/kvm	188	122	122	122	122
Sparande kr/kvm	80	102	130	188	169
Ränta kr/kvm	251	134	135	158	159
Skuldsättning kr/kvm	10 092	10 197	10 302	10 488	10 578
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 092	10 197	10 302	10 488	10 578
Räntekänslighet %	11,7	13,0	13,2	13,3	13,5

Lut

[Handwritten signatures and initials]



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:

ky

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ky", "B.", and "Kypats".

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 400 000	1 837 490	-3 967 832	-429 863
Disposition enl. årsstämmobeslut			-429 863	429 863
Reservering underhållsfond		405 000	-405 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-487 104
Vid årets slut	64 400 000	2 242 490	-4 802 695	-487 104

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 397 695
Årets resultat	-487 104
Årets fondreservering enligt stadgarna	-405 000
Summa	-5 289 799

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 289 799**

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

244

JP
LS
KP
OK
9.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 872 550	1 699 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 259	166 896
Summa rörelseintäkter		2 040 809	1 866 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-951 121	-1 196 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 332	-90 684
Personalkostnader	Not 6	-76 513	-74 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-659 763	-650 000
Summa rörelsekostnader		-1 993 730	-2 012 548
Rörelseresultat		47 079	-146 524
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	280	1 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 591	4 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-541 055	-288 838
Summa finansiella poster		-534 184	-283 338
Resultat efter finansiella poster		-487 104	-429 863
Årets resultat		-487 104	-429 863

2023

*an PR
Lup 28
23*

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	82 800 000	83 450 000
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	0	106 962
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	107 396	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 907 396	83 556 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 000	14 000
Summa anläggningstillgångar		82 921 396	83 570 962
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	10 946	12 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	67 901	116 791
Summa kortfristiga fordringar		78 847	128 973
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	690 494	675 036
Summa kassa och bank		690 494	675 036
Summa omsättningstillgångar		769 341	804 009
Summa tillgångar		83 690 737	84 374 971

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 400 000	64 400 000
Fond för yttre underhåll		2 242 490	1 837 490
Summa bundet eget kapital		66 642 490	66 237 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 802 695	-3 967 832
Årets resultat		-487 104	-429 863
Summa fritt eget kapital		-5 289 799	-4 397 695
Summa eget kapital		61 352 691	61 839 795
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	6 968 409
Summa långfristiga skulder		0	6 968 409
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 757 503	15 015 610
Leverantörsskulder	Not 18	70 398	120 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	510 145	430 917
Summa kortfristiga skulder		22 338 046	777 673
Summa eget kapital och skulder		83 690 737	84 374 971

Red

*hpr pw
8/ ds*

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-487 104	-429 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	659 763	650 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 659	220 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	50 126	-16 521
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	21 560 373	14 933 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 783 158	15 136 759
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-10 197	-106 962
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 197	-106 962
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-21 757 503	-15 021 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-226 516	-15 021 610
Årets kassaflöde	15 458	8 188
Likvidamedel vid årets början	675 036	666 848
Likvidamedel vid årets slut	690 494	675 036

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

2024

KPA PR
37. 08

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
Elladdstolpar (avskrivning startad 1 mars 2023)	Linjär	10 år

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	1 719 396	1 563 024
Hyrer, p-platser	96 000	89 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-4 200
Elavgifter	57 154	50 504
Summa nettoomsättning	1 872 550	1 699 128

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	76 944	76 944
Övriga ersättningar (hyra övernattningslägenhet)	51 500	46 700
Övriga ersättningar (pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	5 409	4 572
Övriga rörelseintäkter	300	180
Övriga rörelseintäkter (ers portkod 20 000 kr, Gotl Elnät 9 941 kr, soffa 600 kr, vidarefakturerat 1758 kr)	32 299	0
Securitas p-platser	1 807	0
Övr rörelseintäkter (återbet.brandskydd 4 125, snöjour 4 375, trapphusbelysning 30 000)	0	38 500
Summa övriga rörelseintäkter	168 259	166 896

RM

DN
Wg
BD

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-153 202	-209 047
Försäkringspremier	-30 501	-27 184
Kabel- och digital-TV	-82 692	-82 872
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 964
Obligatoriska besiktningar	-23 353	-100 827
Bevakningskostnader	0	-1 519
Snö- och halkbekämpning	-61 862	-10 489
Förbrukningsinventarier	-14 429	-37 638
Vatten	-156 267	-135 583
Fastighetsel	-168 574	-174 839
Hushållsel	-1 380	0
Uppvärmning	-164 197	-160 997
Sophantering och återvinning	-61 182	-62 549
Förvaltningsarvode drift (extra fastighetsskötsel utöver avtal 2023)	-35 982	-188 958
Summa driftskostnader	-951 121	-1 196 964

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-256 886	-48 049
Arvode, yrkesrevisorer	-19 781	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-14 871	-14 762
Inkassokostnader	-183	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-4 589
Telefon och porto	-5 307	-5 515
Medlems- och föreningsavgifter	-1 120	-1 120
Bankkostnader	-2 147	-2 100
Övriga externa kostnader (reg.bevis)	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-306 332	-90 684

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 026	-53 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 794	-12 602
Sociala kostnader	-8 693	-9 048
Summa personalkostnader	-76 513	-74 900

2023

PR *BE*
KUP *37*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-650 000	-650 000
Avskrivning Installationer	-9 763	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-659 763	-650 000

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar tecknade via Riksbyggens Intresseförening	280	1 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	280	1 344

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	100	1 594
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	6 430	2 539
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	23
Övriga ränteintäkter SKV	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 591	4 156

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-541 055	-288 815
Övriga räntekostnader	0	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-541 055	-288 838

2161

pn *or*
lup *ds*

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 000 000	78 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	88 000 000	88 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 000 000	88 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 550 000	-3 900 000
	-4 550 000	-3 900 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-650 000	-650 000
	-650 000	-650 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 200 000	-4 550 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 800 000	83 450 000
Varav		
Byggnader	72 800 000	73 450 000
Mark	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	47 400 000	47 400 000
Totalt taxeringsvärde	47 400 000	47 400 000
varav byggnader	39 000 000	39 000 000
varav mark	8 400 000	8 400 000
<i>Lag</i>		

Handwritten signatures and initials:
 JH
 Z
 er
 Luy
 S

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	106 962	0
	106 962	0
Årets anskaffningar		
Installationer	10 197	0
Pågående installation	0	106 962
	10 197	106 962
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 159	106 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 763	0
	-9 763	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 396	106 962
Varav		
Installationer	107 396	106 962

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
28 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	14 000	14 000
Summa andra långfristiga fordringar	14 000	14 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5	0
Momsfordringar	10 941	12 183
Summa övriga fordringar	10 946	12 183

Eut


Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 182	30 501
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 837	58 384
Förutbetalad elavgift	10 350	10 537
Förutbetalad renhållning	0	1 604
Förutbetalad kabel-tv-avgift	13 782	13 782
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 750	1 982
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 901	116 791

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	198 097	506 967
Transaktionskonto	492 397	168 069
Summa kassa och bank	690 494	675 036

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	21 757 503	21 984 019
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-226 516	-226 516
Nästa års lån för villkorsändring	-21 530 987	-14 789 094
Långfristig skuld vid årets slut	0	6 968 409

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,98%	2024-04-02	7 375 148,00	77 024,00	7 298 124,00
STADSHYPOTEK	4,98%	2024-04-02	7 413 946,00	76 632,00	7 337 314,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2024-06-30	7 194 925,00	72 860,00	7 122 065,00
Summa			21 984 019,00	226 516,00	21 757 503,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 226 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens 3 st lån om totalt 21 757 503 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlånga lånen under kommande år.

Rut

PN
AB
B. Lyp

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	70 398	120 240
Summa leverantörsskulder	70 398	120 240

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 000	12 500
Upplupna räntekostnader	186 471	55 556
Upplupna driftskostnader	1 768	96 918
Upplupna elkostnader	21 858	23 303
Upplupna värmekostnader	25 931	25 506
Upplupna styrelsearvoden	55 725	53 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 014	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 379	163 884
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 145	430 917

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Eds

*ds PM
UPP
82*

Styrelsens underskrifter

Visby 2024-03-26

Ort och datum



Karin Palmenfelt



Ove Kolmodin



Lisa Stark



Peter Nyqvist



Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05



Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani, Auktoriserad revisor



Sonja Jakobsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge
Org.nr 769627-9475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

RM

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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bostadsrättsförening Solberga Ånge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Eller

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 förlöpande 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 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 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 den auktoriserade revisorns professionella 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.

Visby den 5/4-2024



Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor



Sonja Jakobsson
Förtroendevald revisor