



BRF SOLBACKEN

Välkommen till

BRF Solbacken

Årsredovisning

2023-01-01 till 2023-12-31

Riksbyggen BRF Solbacken

Org nr: 757201-7452



BRFSOLBACKEN@GMAIL.COM



BRFSOLBACKEN.SE



Riksbyggen
Rum för hela livet

Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Solbacken får härmed upprätta 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 har sitt säte i Ale Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 23%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 013 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 26 m², vilket motsvarar 0 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ale Skårdal 1:88, 14:12, 44:1, 46,1, och 49:1 i Ale kommun. Byggnaderna är uppförda 1960-1964. Fastigheternas adress är Klorvägen 2-10, Byvägen 14-22, 19 och 26 samt Alkalievägen 3-21.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	44
2 rum och kök	191
3 rum och kök	212
4 rum och kök	6
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	9
Antal garage	12
Antal p-platser	396



Total tomtarea	50 759 m ²
Total bostadsarea	27 646 m ²
Total lokalarea	608 m ²
Årets taxeringsvärde	296 790 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	296 790 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

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 1 206 tkr och planerat underhåll för 1 762 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 visar på ett underhållsbehov på 8 311 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 925 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2015 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Inklädsel av tegelfasader		
Nya sopstationer med moloker, två stycken återvinningsstationer		
Ombyggnad av tre olika lokaler där två nya blir bostadsrätter		
Målning av socklar och källarfönster		
Målning av trapphus		
Sanering och målning av tidigare sophus (numera förråd)		
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll		
Byte cirkulationspump		
Byte miljövänliga ljuskällor		
Uppgradering elen till dagens standard		
Nya entréportar med porttelefon		
Ombyggnad lokaler till lägenheter		

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	4 794
Lokaler	749 484
Gemensamma utrymmen tvättstugor	114 196
Installationer	43 690
Huskropp utvändigt	80 311
Markytor	40 370
Garage och p-platser	729 460

Planerat underhåll

	År
Tvättstugeutrustning	Löpande vid behov
Målning källargångar	2024
Nytt låssystem	2025-2027
Fönster	2027-2029
Ny takpapp	2030-2033
Stambyte	2042-2044



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Toni Andersson	Ordförande	2025
Linda Bäcklin	Sekreterare	2024
Carina Nordgren	Vice ordförande	2024
Marie-Louise Karlsson	Ledamot	2025
Carl Johansson	Ledamot	2024
Fredrik Hayling	Ledamot	2024
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2099

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Andersson	Suppleant	2024
Jesper Andersson	Suppleant	2024
Parastou Narimani		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson Borevision	Extern revisor	2024
Dan Claesson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Kassem-Olsson	2024
Magnus Emilsson BoRevison	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Karlsson	2024
Mats Gullbrandson	2024
Terttu Vainio	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ombyggnation av lokaler till lägenheter färdigställts samt att föreningen har sålt fyra av fem lägenheter.

I övrigt har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 544 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 70 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 60 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 554 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 0,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 49 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	23 511	23 333	23 236	23 071	22 902
Resultat efter finansiella poster*	-187	486	3 268	4 857	5 197
Resultat exkl avskrivningar	4 013	4 523	7 314	8 910	8 778
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 088	3 598	6 473	7 914	7 782
Balansomslutning	145 007	138 173	141 278	138 448	124 584
Soliditet %*	29	25	24	22	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	92	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	823	812	809	803	796
Driftkostnader kr/kvm	451	493	405	326	330
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	388	347	364	316	311
Energikostnad kr/kvm*	185	160	165	136	138
Underhållsfond kr/kvm	0	0	100	112	87
Sparande kr/kvm*	204	306	300	325	330
Ränta kr/kvm	110	48	41	49	53
Skuldsättning kr/kvm*	3 516	3 542	3 558	3 570	3 230
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 593	3 620	3 636	3 649	3 302
Räntekänslighet %*	4,4	4,5	4,5	4,5	4,1

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under 2023 ett negativt resultat med anledning högre avskrivningar som uppkommit i samband med ombyggnation av lokaler till lägenheter och räntekostnader efter att lån har villkorsförändrats.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades under budgetarbetet hösten 2023 att ta fram en 5-års budget med planerad avgiftshöjning på 3 % för respektive år under perioden 2025-2028.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 418 297	4 496 783	0	27 864 447	486 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				486 355	-486 355
Reservering underhållsfond			925 000	-925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-925 000	925 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	11 411	7 583 589			
Årets resultat					-186 808
Vid årets slut	1 429 708	12 080 372	0	28 350 802	-186 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	28 350 802
Årets resultat	-186 808
Årets fondreservering enligt stadgarna	-925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	925 000
Summa	28 163 994

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **28 163 994**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 510 640	23 333 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	767 565	738 503
Summa rörelseintäkter		24 278 205	24 071 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 725 389	-13 866 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 084 175	-4 151 793
Personalkostnader	Not 6	-491 092	-406 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 200 035	-4 036 500
Summa rörelsekostnader		-21 500 692	-22 461 172
Rörelseresultat		2 777 512	1 610 541
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 000	144 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	105 062	80 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 099 382	-1 348 554
Summa finansiella poster		-2 964 320	-1 124 187
Resultat efter finansiella poster		-186 808	486 355
Årets resultat		-186 808	486 355



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	126 445 510	116 277 622
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	12 585 000
Summa materiella anläggningstillgångar		126 445 510	128 862 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		127 945 510	130 362 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		132 724	92 807
Övriga fordringar		85 828	83 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 767 883	653 535
Summa kortfristiga fordringar		1 986 435	829 992
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	15 074 959	6 980 810
Summa kassa och bank		15 074 959	6 980 810
Summa omsättningstillgångar		17 061 394	7 810 802
Summa tillgångar		145 006 905	138 173 424



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13 510 080	5 915 080	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	13 510 080	5 915 080	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	28 350 802	27 864 447	
Årets resultat	-186 808	486 355	
Summa fritt eget kapital	28 163 994	28 350 802	
Summa eget kapital	41 674 074	34 265 882	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 267 500	76 809 978
Summa långfristiga skulder		29 267 500	76 809 978
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	70 059 978	23 275 000
Leverantörsskulder		951 835	238 508
Skatteskulder		45 063	31 696
Övriga skulder	Not 17	338 485	349 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 669 970	3 202 791
Summa kortfristiga skulder		74 065 330	27 097 564
Summa eget kapital och skulder		145 006 905	138 173 424



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-186 808	486 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 200 035	4 036 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 013 227	4 522 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 156 443	1 601 336
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	182 789	-3 142 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 039 573	2 982 081
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-14 367 924	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	12 585 000	-12 585 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 782 924	-12 585 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-757 500	-448 700
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	7 595 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 837 500	-448 700
Årets kassaflöde	8 094 149	-10 051 619
Likvidamedel vid årets början	6 980 810	17 032 429
Likvidamedel vid årets slut	15 074 959	6 980 810
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	60
Stammar	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	10
Badrum	Linjär	30
Tak, balkong, fönster	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	4-120
Markanläggningar	Linjär	20
Maskiner	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-10
Elsystem	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 965 381	18 678 864
Hyror, bostäder	4 200	4 200
Hyror, lokaler	314 531	295 131
Hyror, garage	111 600	111 600
Hyror, p-platser	1 101 248	1 103 510
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-109 939	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 970	-59 761
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 600	-24 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 867	-3 180
Rabatter	0	-1 610
Bränsleavgifter, bostäder	3 227 256	3 227 256
Elavgifter	1 800	1 800
Summa nettoomsättning	23 510 640	23 333 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	544 800	544 800
Övriga avgifter	1 800	1 800
Övriga ersättningar	109 795	116 778
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-21
Övriga rörelseintäkter	111 186	75 146
Summa övriga rörelseintäkter	767 565	738 503



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 762 305	-4 126 468
Reparationer	-1 205 546	-732 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-739 306	-707 526
Vägavgifter	-419 900	-419 900
Försäkringspremier	-541 170	-482 381
Kabel- och digital-TV	-635 244	-1 035 307
Återbäring från Riksbyggen	39 700	49 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-29 750	-27 948
Serviceavtal	-38 267	0
Obligatoriska besiktningar	-35 650	0
Bevakningskostnader	-47 505	-29 810
Övriga utgifter, köpta tjänster	-78 121	-40 678
Snö- och halkbekämpning	-32 230	-133 424
Statuskontroll	0	-66 357
Drift och förbrukning, övrigt	-241 130	0
Förbrukningsinventarier	-78 324	-29 022
Fordons- och maskinkostnader	-50 577	-973
Vatten	-1 577 284	-1 356 184
Fastighetsel	-665 320	-526 901
Uppvärmning	-2 993 795	-2 640 492
Sophantering och återvinning	-1 310 263	-1 233 521
Förvaltningsarvode drift	-283 404	-326 594
Summa driftskostnader	-12 725 389	-13 866 325

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-4 965	-60 881
Förvaltningsarvode administration	-3 642 326	-3 873 711
IT-kostnader	-23 700	-37 407
Styrelsearvode	-16 423	-1
Arvode, yrkesrevisorer	-41 125	-45 500
Övriga förvaltningskostnader	-31 523	-66
Kreditupplysningar	-4 773	-12 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-120 078	-83 521
Representation	-9 219	0
Kontorsmateriel	0	-1 906
Telefon och porto	-4 664	-13 840
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 160	-18 080
Konsultarvoden	-127 500	0
Bankkostnader	-10 334	-2 272
Övriga externa kostnader	-29 385	-1 735
Summa övriga externa kostnader	-4 084 175	-4 151 793



Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-116 124	-85 504
Styrelsearvoden	-213 346	-210 105
Sammanträdesarvoden	-40 655	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-8 050
Övriga kostnadsersättningar	-9 609	-5 758
Pensionskostnader	-4 956	0
Övriga personalkostnader	0	-1 500
Sociala kostnader	-106 402	-95 638
Summa personalkostnader	-491 092	-406 554

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 296 270	-1 290 609
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 903 766	-2 745 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 200 035	-4 036 500

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	30 000	144 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 000	144 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	98 204	79 742
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 716	535
Övriga ränteintäkter	2 142	90
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	105 062	80 367



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 544 995	63 544 995
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	127 254 482	127 254 482
Markanläggning	532 720	532 720
	191 775 487	191 775 487
Årets anskaffningar		
Byggnader	67 924	0
Mark	0	
Tillkommande utgifter	14 300 000	
	14 367 924	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	206 143 411	191 775 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 398 300	-17 107 691
Tillkommande utgifter	-56 566 846	-53 820 955
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	-75 497 866	-71 461 366
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 296 270	-1 290 609
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 903 765	-2 745 891
	-4 200 035	-4 036 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-79 697 901	-75 497 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 445 510	116 277 621
Varav		
Byggnader	43 918 349	45 146 695
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	82 083 871	70 687 636
Taxeringsvärden		
Bostäder	295 000 000	295 000 000
Lokaler	1 790 000	1 790 000
Totalt taxeringsvärde	296 790 000	296 790 000
<i>varav byggnader</i>	<i>214 097 000</i>	<i>214 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 693 000</i>	<i>82 693 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner	36 250	36 250
Installationer	0	0
	36 250	36 250
Årets anskaffningar		
Maskiner		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 250	36 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-36 250	-36 250
Installationer	0	0
	-36 250	-36 250
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Installationer		0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-36 250	-36 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 250	-36 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Obyggnation lokaler	0	12 585 000
Vid årets slut	0	12 585 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000

Andra långfristiga fordringar avser 3 000 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	642 647	541 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	933 205	0
Förutbetald uppvärmning	37 988	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	154 043	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	112 365
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 767 883	653 535

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 784 671	5 896 863
Transaktionskonto	11 290 288	1 083 947
Summa kassa och bank	15 074 959	6 980 810

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	99 327 478	100 084 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 059 978	-23 275 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 267 500	76 809 978

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,80%	2023-04-19	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK		2023-04-30	2 775 000,00	-2 767 500,00	7 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,26%	2025-04-30	0,00	12 767 500,00	250 000,00	12 517 500,00
STADSHYPOTEK	4,71%	2024-05-02	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2024-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2024-09-30	25 980 422,00	0,00	250 000,00	25 730 422,00
STADSHYPOTEK	3,90%	2024-09-30	26 329 556,00	0,00	250 000,00	26 079 556,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-30	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
Summa			100 084 978,00	0,00	757 500,00	99 327 478,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 69 809 978 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 förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 29 267 500 kr

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	169 960	173 662
Skuld för moms	9 197	26 267
Skuld sociala avgifter och skatter	159 328	149 640
Summa övriga skulder	338 485	349 569

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	211 207	113 813
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 313	636 343
Upplupna elkostnader	62 702	62 012
Upplupna värmekostnader	432 729	430 993
Upplupna kostnader för renhållning	6 748	2 670
Upplupna revisionsarvoden	40 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 914 960	1 919 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 669 970	3 202 791

Not 19 Tilläggsupplysning kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	105 062	80 367
Erlagd ränta	3 099 382	1 348 554

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	101 051 400	105 856 400

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Toni Andersson

Linda Bäcklin

Carina Nordgren

Carl Johansson

Fredrik Hayling

Marie-Louise Karlsson

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Borevision AB

Emil Persson

Dan Claesson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken, org.nr. 757201-7452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 våra 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.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Ale

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Dan Claesson
Av föreningen vald 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, arvas 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.

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 20,6 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	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 725 389	13 866 325
Övriga externa kostnader	4 084 175	4 151 793
Personalkostnader	491 092	406 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 200 035	4 036 500
Finansiella poster	2 964 320	1 124 187
Summa kostnader	24 465 012	23 585 359

RBF Solbacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solbacken 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860