
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Solbacken
Org nr: 757201–7452



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 stadseenlig 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.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Solbacken får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 581 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 778 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ale Skårdal 1:88, 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

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
44	191	212	6	1	454

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
9	12	396

Total tomtarea	50 759 m ²
Total bostadsarea	27 646 m ²
Total lokalarea	608 m ²

Årets taxeringsvärde	276 612 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 108 000 kr

AK

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 813 och planerat underhåll för 540. 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 6 215 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 996 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.

Föreningens underhållsprojekt med nya entréer på sammanlagt 23 Msek hanteras som investering enligt K3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning

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)

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
OVK	259 270
Tvättstugeutrustning	43 241
Byte DUC, undercentraler	237 500
Uppgradering av elen till dagens standard	23 009 921

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Byte av belysningsarmaturer i källare och entréer	2020	Pågående
Nya entréportar med porttelefon	2020	
Målning av källargångar och tvättstugor	2021	
Ny asfalt, målning linjer samt skyltar stora parkeringen	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Schätzling	Ordförande	2020
Linda Bäcklin	Sekreterare	2020
Toni Andersson	Vice ordförande	2021
Marie-Louise Karlsson	Ledamot	2021
Susanne Falk	Ledamot	2021
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Nordfeldt	Suppleant	2020
Carina Nordgren	Suppleant	2020
Marie Suviste	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Dan Claesson	Förtroendevald revisor
Arthur Kozak, BoRevision AB	Extern revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Helena Karlsson	Stämman

Valberedning	Kommentar
Håkan Andersson	Sammanställande
Isabella Andersson	
Annette Bernhardsson	

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 526 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 56 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 56 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 526 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 659 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 59 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 46 st.)

AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	22 902	22 628	22 033	21 113	20 497
Resultat exklusive avskrivningar	8 778	8 324	7 821	5 405	5 122
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 782	7 328	6 825	4 409	4 126
Balansomslutning	124 584	116 537	112 889	108 257	106 310
Soliditet %	21	18	14	10	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	638	630	619	594
Bränsletillägg, kr/m ²	117	117	117	117	117
Driftkostnader, kr/m ²	330	332	297	355	329
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	311	307	270	284	273
Ränta, kr/m ²	53	59	68	78	86
Underhållsfond, kr/m ²	87	70	61	53	89

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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 418 297	4 496 783	1 992 438	7 345 045	5 204 021
Disposition enl. årsstämmobeslut				5 204 021	-5 204 021
Reservering underhållsfond			996 000	-996 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-540 012	540 012	
Årets resultat					5 197 395
Vid årets slut	1 418 297	4 496 783	2 448 426	12 093 078	5 197 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	12 549 067
Årets resultat	5 197 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-996 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	540 012
Summa	17 290 474

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

17 290 474

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

PK

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	22 901 644	22 628 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	803 836	704 597
Summa rörelseintäkter		23 705 480	23 332 718
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 328 896	-9 395 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 891 560	-3 839 062
Personalkostnader	Not 6	-375 451	-293 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 581 068	-3 119 759
Summa rörelsekostnader		-17 176 974	-16 647 795
Rörelseresultat		6 528 505	6 684 923
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	144 000	144 000
Övriga ränteintäkter	Not 9	28 230	39 004
Räntekostnader fastighetslån		-1 503 340	-1 663 906
Summa finansiella poster		-1 331 110	-1 480 902
Resultat efter finansiella poster		5 197 395	5 204 021
Årets resultat		5 197 395	5 204 021

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	104 803 008	85 366 904
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	7 250	14 500
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	10 500 000	18 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		115 310 258	103 381 404
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		116 810 258	104 881 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50 038	13 203
Skattefordringar		92 134	93 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 517 174	1 482 840
Summa kortfristiga fordringar		1 659 347	1 589 822
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 114 070	10 065 324
Summa kassa och bank		6 114 070	10 065 324
Summa omsättningstillgångar		7 773 417	11 655 146
Summa tillgångar		124 583 675	116 536 550

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 915 080	5 915 080
Fond för yttre underhåll	2 448 426	1 992 438
Summa bundet eget kapital	8 363 506	7 907 518
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	12 093 079	7 345 045
Årets resultat	5 197 395	5 204 021
Summa fritt eget kapital	17 290 474	12 549 067
Summa eget kapital	25 653 980	20 456 585
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	69 730 782
Summa långfristiga skulder		91 204 624
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 543 492
Leverantörsskulder		4 849 458
Skatteskulder		40 492
Övriga skulder	Not 17	352 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 413 071
Summa kortfristiga skulder		29 198 913
Summa eget kapital och skulder	124 583 675	116 536 550

AK

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. 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 21,4 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 497 242 kr.

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

AK

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 224 492	18 048 162
Hyrer, lokaler	245 435	157 077
Hyrer, garage	84 850	75 150
Hyrer, p-platser	1 106 875	1 105 200
Rabatter	-3 790	0
Bränsleavgifter, bostäder	3 242 552	3 242 052
Elavgifter	1 230	480
Summa nettoomsättning	22 901 644	22 628 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	548 760	545 884
Övriga ersättningar	96 162	108 648
Fakturerade kostnader	7 031	7 123
Övriga rörelseintäkter	64 114	42 942
Försäkringsersättningar	87 769	0
Summa övriga rörelseintäkter	803 836	704 597

PK

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-540 012	-729 831
Reparationer	-813 417	-833 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-651 278	-626 148
Vägaravgifter	-309 400	-309 400
Försäkringspremier	-407 321	-340 231
Kabel- och digital-TV	-1 171 463	-1 172 310
Återbäring från Riksbyggen	45 600	46 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 763	-21 738
Bevakningskostnader	-16 445	-39 222
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 175	-27 975
Snö- och halkbekämpning	-24 886	-94 545
Statuskontroll	-99 280	-82 485
Ersättningar till hyresgäster	-7 711	0
Förbrukningsinventarier	-12 162	-37 008
Vatten	-1 039 039	-987 607
Fastighetsel	-474 416	-445 700
Uppvärmning	-2 387 853	-2 518 685
Sophantering och återvinning	-956 583	-948 616
Förvaltningsarvode drift	-436 292	-226 941
Summa driftkostnader	-9 328 896	-9 395 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-7 659	-38 556
Förvaltningsarvode administration	-3 647 473	-3 573 496
IT-kostnader	-4 082	-5 452
Styrelsearvode	-15 667	-9 868
Arvode, yrkesrevisor	-32 500	-35 259
Övriga förvaltningskostnader	0	-9 470
Kreditupplysningar	-12 925	-12 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-110 264	-97 286
Kontorsmateriel	-13 205	0
Telefon och porto	-14 124	-19 383
Medlems- och föreningsavgifter	-27 120	-29 515
Bankkostnader	-2 436	-2 666
Övriga externa kostnader	-4 105	-6 111
Summa övriga externa kostnader	-3 891 560	-3 839 062

PK

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-168 056	-161 140
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 263	-54 565
Övriga kostnadsersättningar	-13 991	-347
Övriga personalkostnader	-16 600	-9 000
Sociala kostnader	-83 541	-68 465
Summa personalkostnader	-375 451	-293 518

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning byggnader	-818 552	-358 254
Avskrivning byggnadsinventarier	-2 755 266	-2 754 255
Avskrivning maskiner och inventarier	-7 250	-7 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 581 068	-3 119 759

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	144 000	144 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	144 000	144 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 665	38 350
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	565	654
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 230	39 004

AK

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 932 210	16 932 210
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	127 254 482	127 254 482
Markanläggning	532 720	532 720
	145 162 702	145 162 702
Årets anskaffningar		
Byggnader	23 009 921	0
	23 009 921	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 172 623	145 162 702
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 707 920	-13 349 666
Tillkommande utgifter	-45 555 158	-42 800 903
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	-59 795 798	-56 683 289
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-818 552	-358 254
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 755 266	-2 754 255
	-3 573 818	-3 112 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 369 616	-59 795 798
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 803 007	85 336 904
Varav		
Byggnader	25 415 659	3 224 290
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	78 944 058	81 669 324
Taxeringsvärden		
Bostäder	274 000 000	209 000 000
Lokaler	2 612 000	1 880 000
	276 612 000	211 108 000
Totalt taxeringsvärde	276 612 000	211 108 000
<i>varav byggnader</i>	<i>193 736 000</i>	<i>149 217 000</i>

AK

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	762 386	762 386
Installationer	5 573 076	5 573 076
	6 335 462	6 335 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 335 462	6 335 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-747 886	-740 636
Installationer	-5 573 076	-5 573 076
	-6 320 962	-6 313 712
Årets avskrivningar		
Maskiner	-7 250	-7 250
	-7 250	-7 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	6 328 212	6 320 962
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 250	14 500
Varav		
Maskiner	7 250	14 500

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	18 000 000	7 000 000
<i>Förändring under året</i>		
Uppgradering av elen till dagens standard i lägenheterna	5 009 921	11 000 000
Nya entréportar med porttelefon	10 500 000	0
Aktivering av uppgradering av elen till dagens standard i lägenheterna	-23 009 921	0
Vid årets slut	10 500 000	18 000 000

Entréprojektet beräknas vara klart under våren 2020. Total kostnad blir ca 22 475 tkr.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
3 000 garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresserförening	1 500 000	1 500 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000

PK

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	413 570	407 321
Förutbetalt förvaltningsarvode	908 384	880 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	195 220	195 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 517 174	1 482 840

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto SBAB	2 330 723	8 103 058
Transaktionskonto Swedbank	3 783 347	1 962 265
Summa kassa och bank	6 114 070	10 065 324

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	91 274 274	91 703 320
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 543 492	-498 696
Långfristig skuld vid årets slut	69 730 782	91 204 624

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,25%	2019-04-16	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,64%	2019-09-18	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2019-09-30	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2019-09-30	7 926 360,00	-7 926 360,00	0,00	0,00
**STADSHYPOTEK	1,44%	2020-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
**NORDEA	0,70%	2020-03-31	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
**STADSHYPOTEK	1,14%	2020-03-01	4 140 696,00	0,00	0,00	4 140 696,00
STADSHYPOTEK		2020-03-02	3 351 250,00	-3 325 000,00	26 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2020-03-04	4 140 696,00	-4 140 696,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2020-03-04	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
**SBAB	1,64%	2020-09-18	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2021-03-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2021-03-30	3 449 818,00	0,00	259 996,00	3 189 822,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2021-09-30	4 703 900,00	0,00	56 400,00	4 647 500,00
SBAB	2,33%	2022-06-13	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-09-30	8 095 600,00	0,00	56 400,00	8 039 200,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2022-09-30	0,00	26 392 056,00	0,00	26 392 056,00
NORDEA	1,05%	2023-04-19	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2023-04-30	2 895 000,00	0,00	30 000,00	2 865 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2024-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
Summa			91 703 320,00	0,00	429 046,00	91 274 274,00

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under 2020 om 21 140 696 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	188 175	192 828
Skuld för moms	30 094	14 555
Skuld sociala avgifter och skatter	120 751	0
Avräkning hyror och avgifter	13 380	14 020
Summa övriga skulder	352 400	221 403

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	175 360
Upplupna sociala avgifter	0	55 753
Upplupna räntekostnader	109 028	155 632
Upplupna elkostnader	45 963	44 397
Upplupna värmekostnader	348 817	367 951
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 947
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 881 263	1 380 887
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 413 071	2 215 927

Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	102 348 400	102 348 400

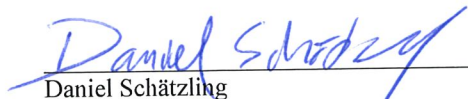
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

AK

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-03-17

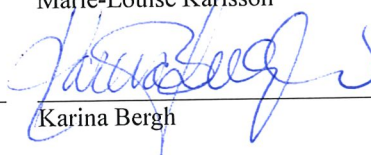

Daniel Schätzling


Linda Bäcklin


Toni Andersson

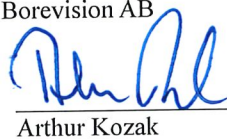

Marie-Louise Karlsson

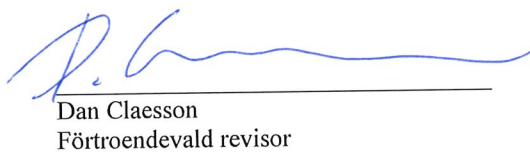

Susanne Falk


Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09

Borevision AB


Arthur Kozak


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 år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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.

AK

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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. 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:

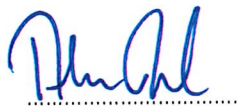
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 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.

Göteborg den 9 / 4 2020



Arthur Kozak
BoRevision AB



Dan Claesson
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

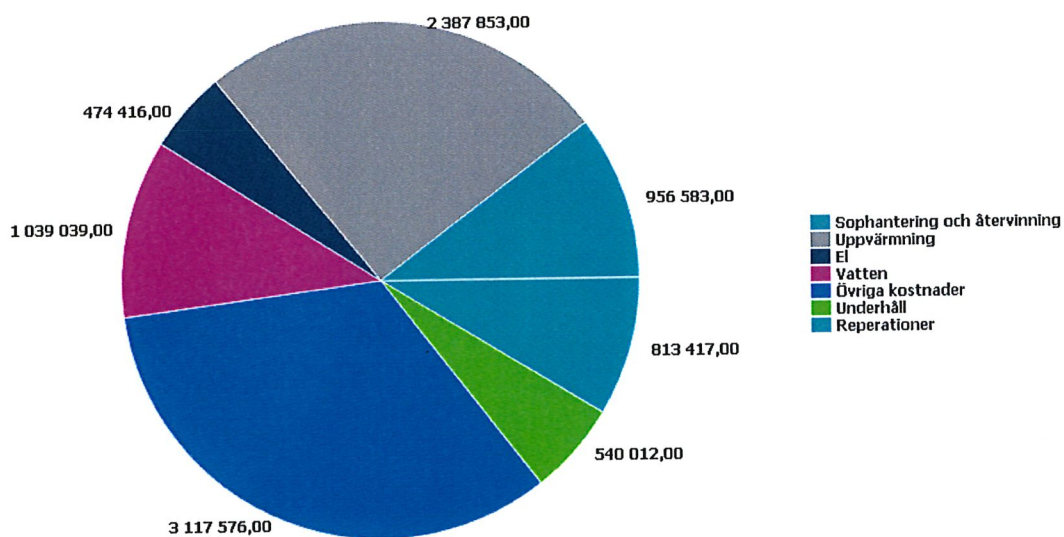
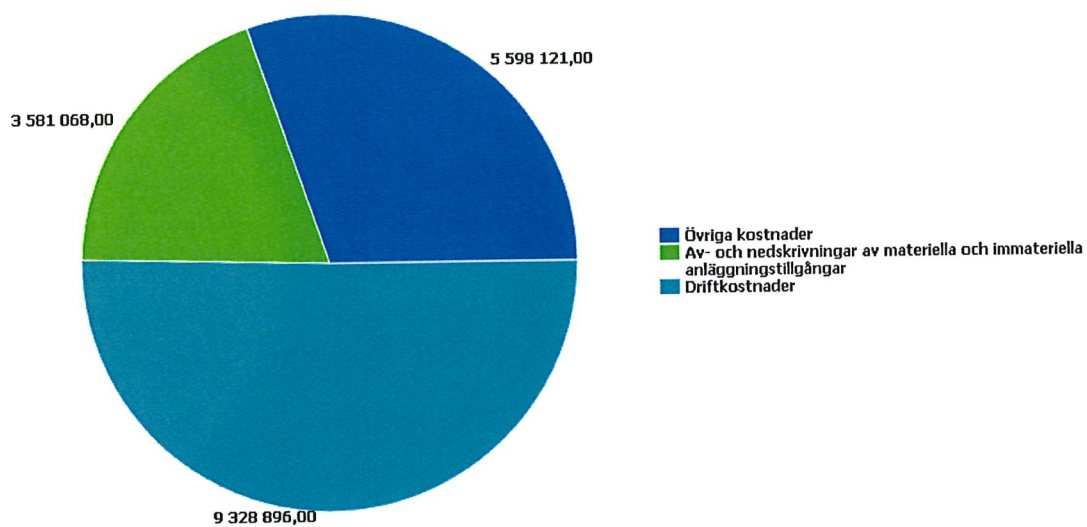
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 328 896	9 395 456
Övriga externa kostnader	3 891 560	3 839 062
Personalkostnader	375 451	293 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 581 068	3 119 759
Finansiella poster	1 331 110	1 480 902
Summa kostnader	18 508 085	18 128 697



Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

Just nu går hela världen igenom något som vi inte kunnat föreställa oss om för bara några månader sedan. Coronavirusets framfart gör att även vi som förening tvingas anpassa oss och som tur är har vi inga arbeten som behöver göras i lägenheterna just nu. Däremot så har styrelsen tagit beslutet om att flytta fram årsstämman, som brukar hållas i maj, till hösten då vi inte anser att det är möjligt att hålla den under rådande omständigheter. Detta är något som vi hoppas att alla har förståelse för. Kallelse till årsstämman kommer att aviseras i entrén samt på föreningens hemsida i vanlig ordning enligt de tidsramar som föreningsstadgarna anger.

Med det sagt så kommer nu några ord om det gånga året och om vad som pågår just nu i föreningen.

För 2020 års budget beslutades en avgiftshöjning på 1 % på kallavgiften. Denna höjning är nödvändig för att hålla vår budget i balans och få utrymme för de underhållsåtgärder som vi har framför oss.

Under hösten 2019 gick vi i mål med vårt el-projekt att uppgradera vårt elnät till dagens standard som pågått i nästan 2 ½ år, vilket känns väldigt bra. Projektet innebar bl.a. 3-fas till köken, jordade eluttag och ny el-central i alla lägenheter. Även belysningen i våra källargångar har bytts ut till LED-armaturer med rörelsesensor. Vi är dessutom väldigt nöjda med att vi finansierat detta med föreningens egna medel utan att behöva belåna oss.

I samma veva som el-projektet blev klart så startade vi igång med nästa stora projekt som omfattar nya entrépartier, nya entré-/trapphusarmaturer, trapphusmålning, digitala informationstavlor och trådlös porttelefon. Trots en del förseningar pga. nya brandkrav så tror vi att detta kommer bli väldigt bra och ett lyft utseendemässigt för föreningen. Som tidsplanen ser ut i skrivande stund så kommer projektet förhoppningsvis bli klart innan midsommarhelgen. Vi har även bytt ljuskälla i armaturerna på våra lyktstolpar från halogen till LED vilket innebär att i stort sett all belysning nu är LED, vilket är bra för miljön och vår ekonomi.

Under året kommer vi även att förnya fastigheternas energideklarationer.

Till sist vill jag också passa på att tacka föreningens medlemmar för det gångna året. Genom att hjälpa åt kan vi tillsammans göra vår förening ännu trevligare att bo och leva i.

Med vänlig hälsning

Daniel Schätzling
Ordförande

Brf Solbacken
Bohus, 2020-03-25

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, 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860