

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RBF Solslätt
Org nr: 737600-1918

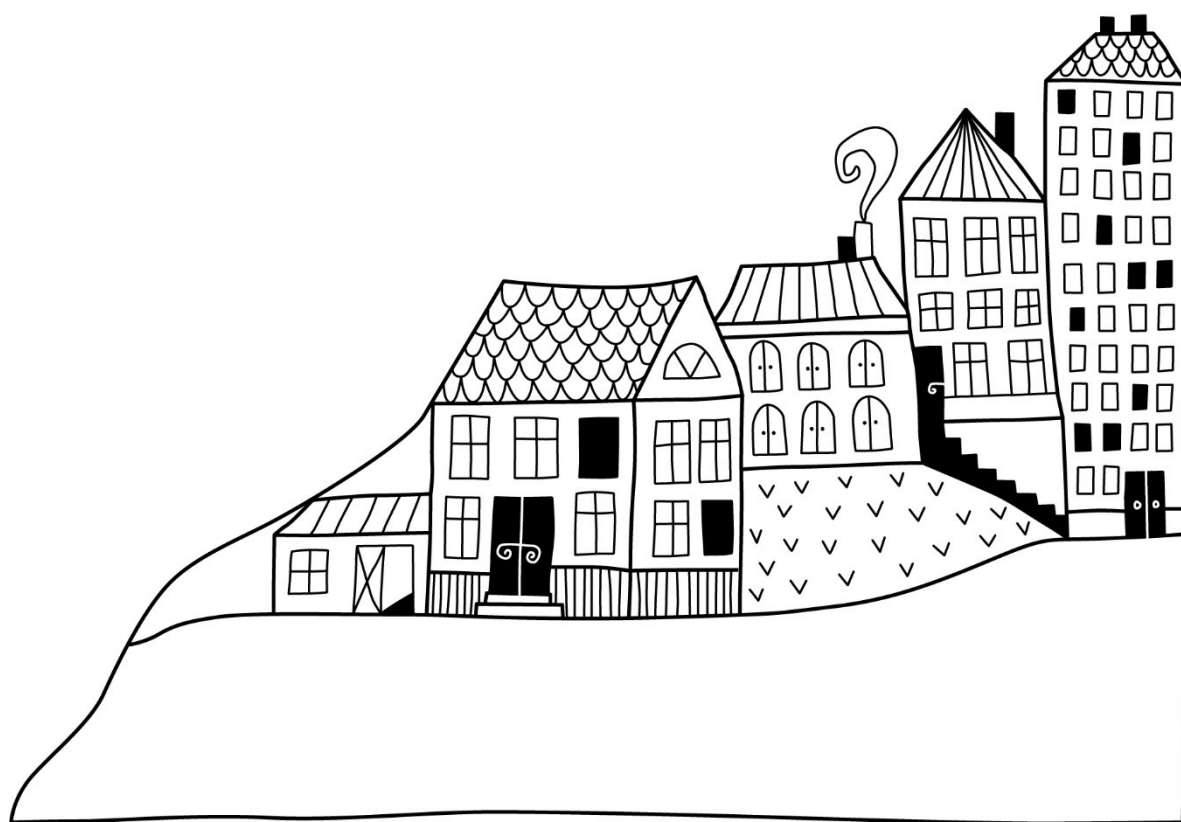


Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solslätt får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14.

Föreningen har sitt säte i Klippans kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 002 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 888 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hyacinten 20, 21 och 22 i Klippans kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 204 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Östra Solgatan 2, 4 A-D, 6, 8 A-C, 10 A-C, 12, 14 A-C, 16 A-C samt Västra Blomstergatan 19, 21 A-D i Klippan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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	Summa
36	60	104	4	204

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Varav handikappsplats
14	76	174	2

Total tomtarea 36 074 m²

Total bostadsarea 13 100 m²

Total lokalarea 1 088 m²

Årets taxeringsvärde 85 619 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 619 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. 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 207 tkr och planerat underhåll för 2 330 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 280 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 628 tkr (44 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 628 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Uppförande av garage	2014	Garage
Tvättstugeutrustning	2014	Ny tvättmaskin och torktumlare
Trapphus	2014	Installation av belysning
Värme	2013/14	Tilläggsisolering, installation värmeväxlare
Lokaler	2014/15	Målning staket låghusens uteplatser
Gemensamma utrymmen	2014/15	Luftare i krypgrund
Installationer	2014/15	Byte avloppsrör i källare
Markytor	2014/15	P-platser samt växter
Gemensamma utrymmen	2015/16	
Installationer	2015/16	
Huskropp utvändigt	2015/16	
Markytor	2015/16	
Installationer - byte avloppsstammar hus 2, 6, 12 och 19	2016/17	
Huskropp utvändigt - takomläggning	2016/17	
Gemensamma utrymmen	2017/18	Målning plåtar
Installationer	2017/18	Omläggning kallvattenstammar, byte ventiler
Huskropp utvändigt	2017/18	Målning och byte panel
Garage och P-platser	2017/18	Utbyte stolpar garagen
Gemensamma utrymmen	2018/19	Byte tvättmaskiner/torktumlare
Installationer	2018/19	Byte takbelysning soprum
Huskropp utvändigt	2018/19	Byte källardörrar
Markytor	2018/19	Beskärning och rensning träd

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentarer
Installationer	490 483	Dörrstängare
Huskropp utvändigt	1 684 435	Utbyte dörrar samt målning o utbyte av panel på garage
Markytor	155 332	Anläggning utemiljö

Planerat underhåll

År	Kommentar
2020/21	Byte av trappa Hus 12
2020/21	Utbyte lekutrustning gård 2 samt utbyte sand på lekplats

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Lundin	Ordförande	2019/20
Gert Glans	V ordförande	2019/20
Karin Björk Hernandez	Sekreterare	2020/21
Torsten Johansson	Ledamot/Vicevärd	2020/21
Michael Karlsson	Ledamot	2020/21
Mats Andersson	Ledamot Riksbyggen	2019/20

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ilona Åfeld	Suppleant	2020/21
Tapio Olavi Wikström	Suppleant	2020/21
Pia Malmstedt	Suppleant	2019/20
Emily Mineur	Suppleant Riksbyggen	2019/20

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB, Per Jacobsson	Auktoriserad revisor 2019/20

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Hansson (sammankallande)	2019/20
Anita Holst	2019/20

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 227 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-09-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

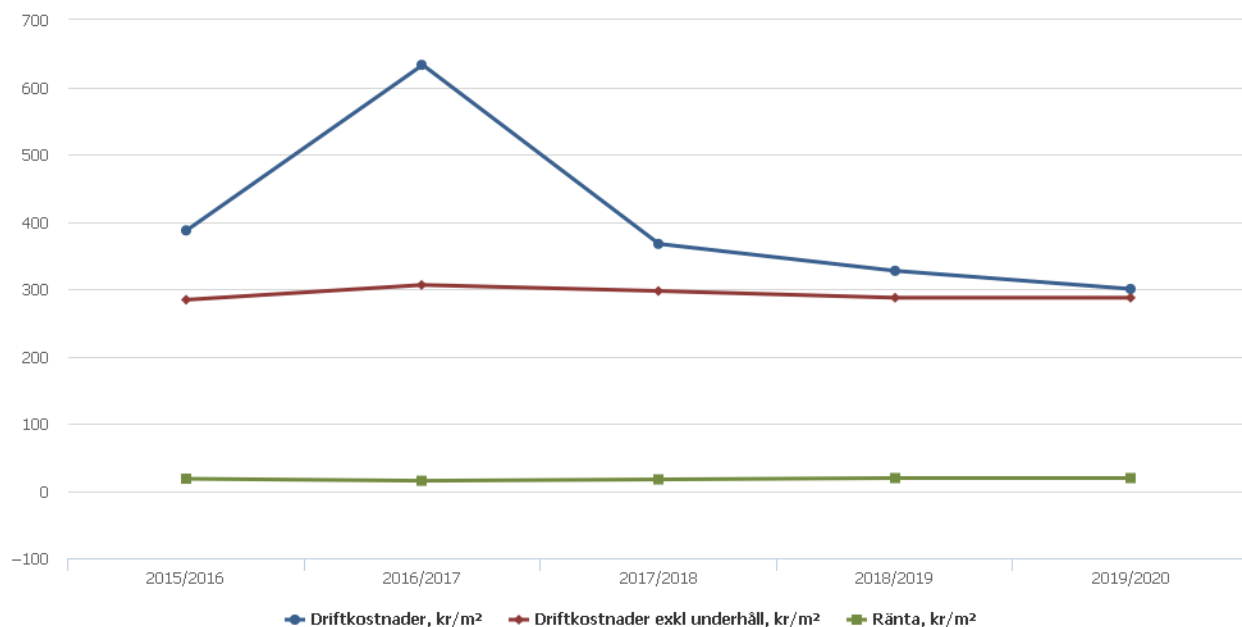
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 204 bostadsrätter placerade (föregående år 204 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 720	9 427	9 173	8 892	8 643
Resultat efter finansiella poster	-114	1 493	1 125	-2 593	-403
Balansomslutning	39 373	40 298	32 602	19 229	19 279
Soliditet %	58	57	45	3	16
Likviditet %	162	258	191	143	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	712	689	669	649	631
Driftkostnader, kr/m ²	461	327	367	633	387
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	296	287	297	306	284
Ränta, kr/m ²	19	19	17	15	18
Underhållsfond, kr/m ²	0	121	30	40	284
Lån, kr/m ²	1 053	1 108	1 158	1 212	1 051



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Likviditeten uppgår till 162 % då lån som är upptagna för omförhandling inom 1 år betraktas som kortfristiga skulder.

Lån, kr/m²: Beräknas som lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut dividerat med total boyta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	958 205	0	19 779 900	583 679	145 734	1 492 734
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 492 734	-1 492 734
Reservering underhållsfond				628 000	-628 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 211 679	1 211 679	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-113 707
Vid årets slut	958 205	0	19 779 900	0	2 222 147	-113 707

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 638 468
Årets resultat	-113 707
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-628 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 211 679
Summa	2 108 441

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 108 441
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 719 845	9 426 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 932	395 968
Summa rörelseintäkter		10 114 777	9 822 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 534 286	-4 645 796
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 173	-731 393
Personalkostnader	Not 6	-1 688 703	-1 736 935
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 001 732	-1 001 735
Summa rörelsekostnader		-9 937 894	-8 115 859
Rörelseresultat		176 883	1 707 044
Finansiella poster			
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	0	67 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-290 869	-282 173
Summa finansiella poster		-290 590	-214 310
Resultat efter finansiella poster		-113 707	1 492 734
Årets resultat		-113 707	1 492 734

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 413 867	33 355 599
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	60 000
Summa materiella anläggningstillgångar		32 413 867	33 415 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	704 000	704 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		704 000	704 000
Summa anläggningstillgångar		33 117 867	34 119 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	785	4 777
Övriga fordringar	Not 14	116 052	71 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	252 932	247 879
Summa kortfristiga fordringar		369 769	324 293
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 884 985	5 854 088
Summa kassa och bank		5 884 985	5 854 088
Summa omsättningstillgångar		6 254 753	6 178 381
Summa tillgångar		39 372 621	40 297 980

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		958 205	958 205
Uppskrivningsfond		19 779 900	19 779 900
Fond för yttre underhåll		0	583 679
Summa bundet eget kapital		20 738 105	21 321 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 222 147	145 734
Årets resultat		-113 707	1 492 734
Summa fritt eget kapital		2 108 441	1 638 468
Summa eget kapital		22 846 545	22 960 252
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 675 743	14 944 011
Summa långfristiga skulder		12 675 743	14 944 011
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 268 268	775 000
Leverantörsskulder	Not 19	292 064	201 260
Skatteskulder	Not 20	64 205	42 553
Övriga skulder	Not 21	103 041	92 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 122 754	1 282 537
Summa kortfristiga skulder		3 850 332	2 393 717
Summa eget kapital och skulder		39 372 621	40 297 980

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår
Byggnader	Linjär	2070
Standardförbättringar - Balkonger fönsterpartier	Linjär	2055
Standardförbättringar - Relining	Linjär	2035
Standardförbättringar - Fönster	Linjär	2021
Standardförbättringar - Fönster	Linjär	2021
Standardförbättringar - Låssystem	Linjär	2020
Markanläggningar - Utemiljö	Linjär	2021
Maskiner - Redskapsbärare	Linjär	2020
Standardförbättringar - dörrar	Linjär	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 322 860	9 029 232
Hyror, lokaler	23 040	22 202
Hyror, garage	259 560	259 050
Hyror, p-platser	123 000	119 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 240	-460
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-255	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 120	-2 968
Summa nettoomsättning	9 719 845	9 426 936

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	292 320	292 320
Övriga ersättningar – Pantförskrivnings-/överlåtelseavgifter	44 821	50 567
Fakturerade kostnader – Inkasso	1 760	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Erhållna bidrag o ersättningar för personal – Kompensation sjuklönekostnad	44 415	27 977
Övriga rörelseintäkter	11 622	22 588
Summa övriga rörelseintäkter	394 932	395 968

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-2 330 250	-569 601
Reparationer	-206 903	-191 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 990	-263 990
Försäkringspremier	-150 319	-141 517
Kabel- och digital-TV	-485 895	-485 895
Återbäring från Riksbyggen	0	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 000	-3 870
Obligatoriska besiktningar	-113 263	-48 750
Snö- och halkbekämpning	-6 522	-6 100
Förbrukningsinventarier	-53 413	-36 589
Fordons- och maskinkostnader	-22 169	-4 294
Vatten	-476 374	-459 129
Fastighetsel	-359 367	-230 813
Uppvärmning	-1 519 009	-1 750 779
Sophantering och återvinning	-458 275	-434 016
Förvaltningsarvode drift	-28 538	-25 616
Summa driftskostnader	-6 534 286	-4 645 796

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-592 088	-572 603
IT-kostnader	0	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-13 688
Övriga förvaltningskostnader	-9 707	-21 757
Kreditupplysningar	-2 425	-4 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 756	-53 260
Representation	-419	-2 250
Kontorsmateriel	-22 776	-35 449
Telefon och porto	-4 935	-5 655
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 260	-13 260
Serviceavgifter	-7 632	-7 495
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-713 173	-731 393

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-915 435	-888 106
Uttagsskatt	-346 398	-335 283
Styrelsearvoden	-23 650	-23 250
Sammanträdesarvoden	-15 553	-28 121
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-95 700	-67 150
Övriga kostnadsersättningar	-396	-3 805
Pensionskostnader	-26 990	-31 649
Övriga personalkostnader	-6 245	-8 989
Sociala kostnader	-258 335	-350 582
Summa personalkostnader	-1 688 703	-1 736 935

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-88 500	-88 500
Avskrivning Markanläggningar	-191 854	-191 854
Avskrivningar tillkommande utgifter	-661 378	-661 382
Avskrivning Maskiner och inventarier	-60 000	-60 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 001 732	-1 001 735

Not 8 Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Utdelning på Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	0	67 584
Summa resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav	0	67 584

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-274 259	-263 392
Övriga räntekostnader	-397	0
Övriga finansiella kostnader – samordnad låneupphandling	-16 213	-18 781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-290 869	-282 173

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	10 214 328	10 214 328
Mark	36 100	36 100
Standardförbättringar	17 855 219	18 747 719
Markanläggning	5 740 991	5 740 991
	33 846 638	34 739 138
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 846 638	34 739 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 702 111	-5 613 611
Standardförbättringar	-9 995 518	-10 226 636
Markanläggningar	-4 573 311	-4 381 457
	-20 270 940	-20 221 704
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-88 500	-88 500
Årets avskrivning standardförbättringar	-661 378	-661 382
Årets avskrivning markanläggningar	-191 854	-191 854
	-941 732	-941 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 212 672	-21 163 440
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	19 779 900	13 071 900
Årets uppskrivning	0	6 708 000
Utgående uppskrivning mark	19 779 900	19 779 900
Årets uppskrivning på ackumulerade avskrivningar	0	892 500
	19 779 900	20 672 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 413 867	33 355 598
Varav		
Byggnader	4 423 717	4 512 217
Mark	19 816 000	19 816 000
Standardförbättringar	7 198 323	7 859 701
Markanläggningar	975 826	1 167 680
Taxeringsvärden		
Bostäder	84 600 000	84 600 000
Lokaler	1 019 000	1 019 000
Totalt taxeringsvärde	85 619 000	85 619 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 803 000</i>	<i>65 803 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 816 000</i>	<i>19 816 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Fordon och andra transportmedel	727 125	727 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	727 125	727 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Fordon och andra transportmedel	-667 125	-607 125
	-667 125	-607 125
Årets avskrivningar		
Fordon och andra transportmedel	-60 000	-60 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-727 125	-667 125
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	60 000
Varav		
Fordon och andra transportmedel	0	60 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
1 408 Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening á 500 kr	704 000	704 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	704 000	704 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	785	4 477
Kundfordringar	0	300
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	785	4 777

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	116 052	71 637
Summa övriga fordringar	116 052	71 637

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 517	49 285
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 191	49 692
Förutbetald renhållning	29 750	27 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 474	121 474
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 932	247 879

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	601 093	601 093
Transaktionskonto	5 281 892	5 250 995
Summa kassa och bank	5 884 985	5 854 088

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	14 944 011	15 719 011
Nästa års amortering och omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 268 268	-775 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 675 743	14 944 011

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,84%	2021-11-15	7 841 342,00	0,00	0,00	7 841 342,00
SWEDBANK	2,08%	2022-03-25	2 831 250,00	0,00	75 000,00	2 756 250,00
SWEDBANK	1,40%	2024-08-23	2 993 151,00	0,00	420 000,00	2 573 151,00
SWEDBANK	1,68%	2020-10-23	2 053 268,00	0,00	280 000,00	1 773 268,00
Summa			15 719 011,00	0,00	775 000,00	14 944 011,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas inom ett år och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Av de långfristiga skulderna ska 12 675 743 kr omförhandlas mellan 1 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr ska omförhandlas senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	775 000	775 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	1 493 268	0
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 268 268	775 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	292 064	201 260
Summa leverantörsskulder	292 064	201 260

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	50 201	35 487
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	14 004	7 066
Summa skatteskulder	64 205	42 553

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skuld för moms	61 508	51 509
Skuld sociala avgifter och skatter	37 993	39 298
Avräkning hyror och avgifter	3 540	1 560
Summa övriga skulder	103 041	92 367

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	113 762	94 703
Upplupna sociala avgifter	37 221	36 708
Upplupna räntekostnader	14 237	15 123
Upplupna elkostnader	15 164	45 000
Upplupna vattenavgifter	82 510	76 371
Upplupna värmekostnader	57 343	200 000
Upplupna revisionsarvoden	12 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	790 517	801 632
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 122 754	1 282 537

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	20 618 000	20 618 000

Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Klippan 9/12-20
Ort och datum

Thomas Lundin
Thomas Lundin

Torsten Johansson
Torsten Johansson

Karin Björk Hernandez
Karin Björk Hernandez

Gert Glans
Gert Glans

Michael Karlsson
Michael Karlsson

Mats Andersson
Mats Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - *12-18*

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt, org. nr 737600-1918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solslätt för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den

2020-12-18

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Solslätt

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Solslätt 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

