

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Solhöjden i Lund

Org nr: 769604-1354



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Solhöjden i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 1 104 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på det underhåll som utförts 2020 ligger på 1 144 tkr högre än verksamhetsår 2019. Kostnader för underhåll varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig avsättning till sin underhållsfond.

Driftkostnaderna har ökat främst på grund av ovan nämnda underhållsåtgärder. Mindre noterbara förändringar är att reparationskostnaderna har ökat med 27 tkr samt att föreningen har tillförts fastighetskatt med 14 tkr (varav 7 tkr avser ej bokad fastighetsskatt 2019). Den tillkommande fastighetsskatten beror på att föreningen från och med 2019 delägarbeskattas för sin andel i Samfälligheten Solfångaren. Föreningens räntekostnader har sjunkit med 297 tkr på grund av bättre räntevillkor vid villkorsändringar på föreningens fastighetslån samt amorteringar. Övriga kostnader ligger inom normala årsvariationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Likviditetsförändring

På grund av ett nytt revisionsutlåtande (RevU-18) ska alla lån som villkorsändras nästkommande verksamhetsår klassificeras som kortfristig skulder. Detta påverkar bland annat nyckeltalet för likviditet.

Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund omfattas av ovanstående då föreningen har 2 lån på 15,8 mkr som ska villkorsändras 2021-01-28 respektive 2021-11-25.

Föreningens likviditet har därmed förändras från 280 % till 28 %, där tidigare års likviditetsnyckeltal ej omfattades av detta krav.

Vid exkludering av ovanstående villkorsändringar på 15,8 mkr från kortfristiga skulder blir förändringen av likviditet från 280 % till 217 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 535 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31-35 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kokskåp	1	Antal garage	83
2 rum och kök	18	Antal garage	4
3 rum och kök	50		
4 rum och kök	15		
Total tomtarea		Årets taxeringsvärde	120 200 000 kr
Bostäder bostadsrätt		Föregående års taxeringsvärde	120 200 000 kr
Bostäder hyresrätt			
Total bostadsarea	6 971 m²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen styrelse.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

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 204 tkr och planerat underhåll för 1 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 177 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 169 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 177 tkr (169 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Tvättstuga	2015	Byte tvättmaskin
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning
Fasader	2018	Fasadtvätt
Ventilation	2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Dörrar	2019	Brytskydd

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering av trapphus och loftgångar	894 428 kr
Byte av armaturer samt stamspolning	262 444 kr
Ombyggnad av trappa	149 545 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Nordström	Ordförande	2022
Johan Strand	Vice ordförande	2021
Peter Ahlström	Sekreterare	2022
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2021
Agneta Jönsson	Ledamot	2021
Elin Sundequist	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Begdeli	Suppleant	2021
Alexander Jaako	Suppleant	2021
Magnus Ferm	Suppleant	2021
Patrik Magnusson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
YREV AB	Auktoriserad revisionsfirma	2021
Milos Davidovic	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Ottosson	2021
Damir Krusvar	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsår 2020 beställt solcellsprojektet vilket planeras att installeras och sättas i drift under verksamhetsår 2021. Föreningen kommer ansöka om momsavdrag för den andel av elen som vidareförsäljs med momsplikt. Föreningen har även ansökt och blivit beviljad solcellsstöd motsvarande 20 % av installationskostnaden för solcellerna.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Föreningen har börjat debitera momspåslag på sina IMD-avgifter från och med 2020-07-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 10%.

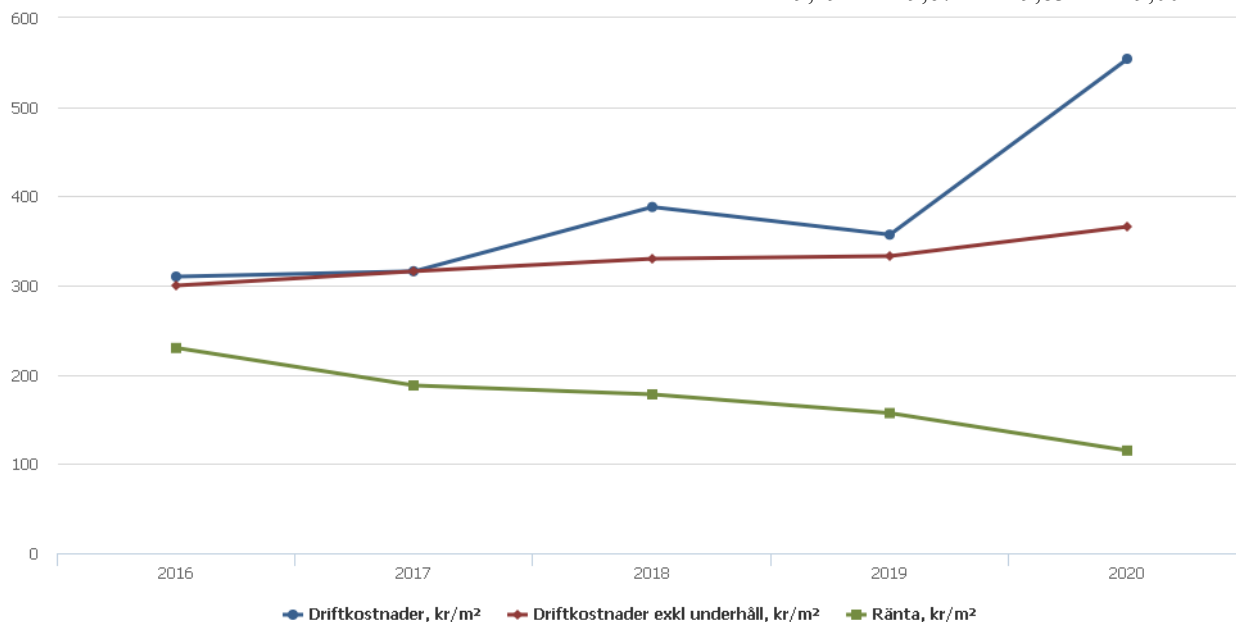
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 045	6 051	6 000	6 684	6 687
Resultat efter finansiella poster	-756	348	5	1 145	900
Årets resultat	-756	348	5	1 145	900
Resultat exklusive avskrivningar	535	1 639	1 287	2 456	2 243
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-642	523	171	1 389	1 196
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	160	160	153	150
Balansomslutning	170 348	171 793	171 813	172 946	172 175
Soliditet %	65	65	65	64	64
Likviditet % (jmf-tal om lån som ska villkorsändras 2021 ej är inräknat som kortfristig skuld se sida 2 <i>Likviditetsförändring</i>)	28 (217)	280	238	220	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	785	785	872	872
Driftkostnader, kr/m ²	556	357	388	316	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	368	333	330	316	300
Ränta, kr/m ²	115	157	178	188	230
Underhållsfond, kr/m ²	1 210	1 228	1 092	989	836
Lån, kr/m ²	8 325	8 465	8 555	8 707	8 786
Skuldkvot %	9,49	9,67	9,83	9,00	9,10



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: Soliditet beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

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	67 636 982	38 013 197	0	8 561 382	-3 222 726	348 306
Disposition enl. årsstämmobeslut					348 306	-348 306
Reservering underhållsfond				1 177 000	-1 177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 306 417	1 306 417	
Årets resultat						-755 808
Vid årets slut	67 636 982	38 013 197	0	8 431 965	-2 745 003	-755 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 874 420
Årets resultat	-755 808
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 306 417
Summa	-3 500 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 500 811**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 045 412	6 050 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 650	54 819
Summa rörelseintäkter		6 114 062	6 105 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 873 536	-2 485 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-800 218	-784 644
Personalkostnader	Not 6	-86 904	-84 318
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 290 992	-1 290 992
Summa rörelsekostnader		-6 051 650	-4 645 905
Rörelseresultat		62 413	1 459 548
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 459	10 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-828 680	-1 133 508
Summa finansiella poster		-818 221	-1 111 242
Resultat efter finansiella poster		-755 808	348 306
Årets resultat		-755 808	348 306



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	164 984 856	166 267 436
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	67 300	75 713
Summa materiella anläggningstillgångar		165 052 156	166 343 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		165 176 656	166 467 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	79
Övriga fordringar	Not 14	120 340	17 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	874 385	397 870
Summa kortfristiga fordringar		994 755	415 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 176 240	4 910 377
Summa kassa och bank		4 176 240	4 910 377
Summa omsättningstillgångar		5 170 995	5 325 782
Summa tillgångar		170 347 651	171 793 431



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	105 650 179	105 650 179
Fond för yttre underhåll	8 431 964	8 561 382
Summa bundet eget kapital	114 082 143	114 211 561
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 745 002	-3 222 726
Årets resultat	-755 808	348 306
Summa fritt eget kapital	-3 500 811	-2 874 420
Summa eget kapital	110 581 333	111 337 141
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 548 154
Summa långfristiga skulder	41 548 154	58 554 573
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 484 803
Leverantörsskulder	807 473	423 437
Skatteskulder	14 556	18 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	911 333
Summa kortfristiga skulder	18 218 164	1 901 717
Summa eget kapital och skulder	170 347 651	171 793 431



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-755 808	348 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 290 992	1 290 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	535 184	1 639 299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-579 349	-25 712
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	289 025	257 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	244 860	1 870 760
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-84 125
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-84 125
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld*	-978 996	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-978 996	-625 000
Årets kassaflöde	-734 136	1 161 635
Likvidamedel vid årets början	4 910 376	3 748 741
Likvidamedel vid årets slut	4 176 240	4 910 377
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

* I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 432 988	5 432 988
Hyror, bostäder	68 160	68 160
Hyror, garage	323 044	312 243
Hyror, övriga	25 979	33 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 686	-35 668
Rabatter	0	-300
Elavgifter	227 927	239 311
Summa nettoomsättning	6 045 412	6 050 634

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	17 192	8 979
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Övriga rörelseintäkter	51 453	45 480
Summa övriga rörelseintäkter	68 650	54 819



Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 306 417	-162 295
Reparationer	-204 393	-177 527
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 217	-114 291
Samfällighetsavgifter	-235 443	-235 443
Försäkringspremier	-79 530	-77 590
Kabel- och digital-TV	-149 865	-148 091
Återbäring från Riksbyggen	0	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 479	-1 102
Obligatoriska besiktningar	-59 226	-52 526
Snö- och halkbekämpning	-2 246	-11 103
Drift och förbrukning, övrigt	-5 625	0
Förbrukningsinventarier	-77 180	-15 086
Vatten	-215 036	-206 511
Fastighetsel	-480 012	-418 291
Uppvärmning	-739 010	-753 992
Sophantering och återvinning	-116 360	-115 111
Förvaltningsarvode drift	-69 495	-6 491

Summa driftskostnader**-3 873 536****-2 485 951**

**Föreningen har från och med 2019 blivit delägarbeskattade för sin andel i Samfälligheten Solfångaren. I bokslut 2019 bokfördes ej denna skatt på 6,8 tkr varpå denna kostnad har påförts 2020-års bokslut, detta utöver de 6,8 tkr som föreningen blir delägarbeskattade för 2020 med samma belopp.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-725 564	-702 032
IT-kostnader	-5 838	-1 251
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-7 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 455	-7 822
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 930	-9 964
Representation	0	-1 229
Kontorsmateriel	-11 341	-8 619
Telefon och porto	-11 025	-15 179
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49	-662
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-5 655	-2 965
Övriga externa kostnader	0	-22 884

Summa övriga externa kostnader**-800 218****-784 644****Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-64 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-2 997
Sociala kostnader	-17 107	-16 921

Summa personalkostnader**-86 904****-84 318**

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
Avskrivning Installationer	-8 413	-8 413
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 290 992	-1 290 992

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 952
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 952

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	10 287
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	10 459	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 459	10 314

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-799 588	-1 096 439
Övriga räntekostnader	-76	-363
Övriga finansiella kostnader	-29 016	-36 706
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-828 680	-1 133 508



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	452 388	452 388
	178 091 376	178 091 376
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 091 376	178 091 376

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 230 378	-9 977 361
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-304 575	-275 012
	-11 823 941	-10 541 361
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
	-1 282 580	-1 282 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 106 521	-11 823 941

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	164 984 856	166 267 436
Byggnader	132 866 605	134 119 622
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	118 251	147 814

Taxeringsvärden

Bostäder	120 200 000	120 200 000
Totalt taxeringsvärde	120 200 000	120 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 000 000</i>	<i>84 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 200 000</i>	<i>36 200 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	84 125	0
	84 125	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	84 125
	0	84 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 125	84 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-8 413	0
	-8 413	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 412	-8 413
	-8 412	-8 413
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-16 825	-8 413
	-16 825	-8 413
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 825	-8 413
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 300	75 713

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar*	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500

*Andelar i Riksbyggens intresseförening

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	17 509	17 457
Momsfordringar	102 831	0
Summa övriga fordringar	120 340	17 457

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 062	79 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 391	181 391
Förutbetalda elavgift	46 836	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	37 734	37 442
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	150	989
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	517 211	98 518
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	874 385	397 870



Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 432 439	3 921 981
Transaktionskonto	743 801	988 396
Summa kassa och bank	4 176 240	4 910 377

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 032 957	59 011 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-457 380
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 834 803	0
Långfristig skuld vid årets slut	41 548 154	58 554 573

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,26%	2020-02-14	10 490 750,00	-10 269 134,00	221 616,00	0,00
SWEDBANK	1,55%	2020-04-28	10 369 134,00	-10 369 134,00	0,00	0,00
SEB	0,42%	2021-01-28	0,00	10 369 134,00	207 380,00	10 161 754,00
SWEDBANK	1,41%	2021-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
SWEDBANK	1,55%	2022-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SWEDBANK	1,74%	2023-03-24	9 394 135,00	0,00	150 000,00	9 244 135,00
SWEDBANK	1,59%	2024-02-09	12 715 750,00	0,00	100 000,00	12 615 750,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	0,00	10 269 134,00	300 000,00	9 969 134,00
Summa			59 011 953,00	0,00	978 996,00	58 032 957,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån på sammanlagt 15 834 803 kr som därmed klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 650 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld 41 548 154 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 989	20 234
Upplupna räntekostnader	69 422	105 601
Upplupna driftskostnader	2 246	11 103
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	272
Upplupna elkostnader	60 133	42 783
Upplupna värmekostnader	110 510	106 681
Upplupna kostnader för renhållning	8 905	8 930
Upplupna revisionsarvoden	12 874	7 875
Upplupna styrelsearvoden	66 800	67 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 998	58 861
Beräknat förvaltningsarvode	29 016	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 441	572 195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	911 333	1 001 932



Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter, Lund 2021-

Johan Nordström

Johan Strand

Peter Ahlström

Ghassem Ghahremani

Agneta Jönsson

Elin Sundequist

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2021-

Milos Davidovic
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREV AB



Verifikat

Transaktion 09222115557447034515

Dokument

208581 Årsredovisning 2020 RBF Solhöjden i Lund digital
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2021-05-18 16:27:15 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-05-19 06:31:23 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Johan Nordström (JN)
BRF Solhöjden i Lund (Ordförande)
johan@digitalvillage.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN NORDSTRÖM"
Signerade 2021-05-18 16:28:26 CEST (+0200)

Peter Ahlström (PA)
BRF Solhöjden i Lund (Sekreterare)
peterahlstrom95@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rickard Peter Ahlström"
Signerade 2021-05-18 16:41:56 CEST (+0200)

Agnetta Jönsson (AJ)
BRF Solhöjden i Lund (Ledamot)
agge51@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AGNETA JÖNSSON"
Signerade 2021-05-18 16:47:14 CEST (+0200)

Elin Sundequist (ES)
BRF Solhöjden i Lund (Ledamot Riksbyggen)
elin.sundequist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin
Gabriella Sundequist"
Signerade 2021-05-18 17:11:37 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

Milos Davidovic (MD)



Verifikat

Transaktion 09222115557447034515

BRF Solhöjden i Lund (Auktoriserad revisor, YREV AB)
hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2021-05-19 06:31:23 CEST (+0200)

BRF Solhöjden i Lund (Förtroendevald revisor)
davidovic.milosh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MILOS DAVIDOVIC"
Signerade 2021-05-18 16:44:12 CEST (+0200)

Johan Strand (JS)
BRF Solhöjden i Lund (Vice ordförande)
johan@strand.it



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN STRAND"
Signerade 2021-05-18 16:35:26 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)
BRF Solhöjden i Lund (Ledamot)
ghassem.ghahremani@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GHASSEM GHAHREMANI"
Signerade 2021-05-18 17:18:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf
Solhöjden i Lund**
Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446001906

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-04-28 13:18:35 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-19 06:30:31 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Håkan Ekstrand (HE)

BRF Solhöjden i Lund (Auktoriserad revisor, YREV AB)

hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2021-05-19 06:30:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 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.

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 21,4 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.

Riksbyggen bostadsrättsförening Solhöjden i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Solhöjden i Lund i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

