

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Solskenet i Lund
Org nr: 7696175624



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Solskenet 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 2007-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14. Under 2020 har föreningen beslutat om medlemskap i Intresseföreningen för södra och mellersta med indirekt ägande i Riksbyggen samt nya stadgar som kommer registreras och därmed träda i kraft under 2021.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år. Till största delen beroende på lägre kostnader för underhåll. Kostnaderna för räntor har minskat beroende på lägre räntor över tid och att Swapparna föreningen haft är avslutade.

Driftkostnaderna är lägre jämfört med föregående verksamhetsår beroende på lägre kostnader för underhåll. Bortsett från underhållet är driftkostnaderna 1000 tkr högre under verksamhetsåret 2020. Största ökningarna finns under rubrikerna reparationer, Kabel och digital-tv samt Uppvärmning.

Räntekostnaderna i föreningen påverkas av ränteswappar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta. Detta måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Den sista ränteswappen har avslutats under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 85% till 13%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 236 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vindilen 3 och Solskenet 2 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 227 st lägenheter och 1 lokal. Byggandena är uppförda 1965. Fastigheternas adresser är Sunnanväg 10-12, Blidvädersvägen 6 samt Torndönsvägen.

Föreningen upplåter 203 lägenheter med bostadsrätt och 24 hyreslägenheter, 1 lokal, 260 parkeringsplatser 6 mc-platser med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	51
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	31
3 rum och kök	16
4 rum och kök	104
6 rum och kök	15

Total tomtarea 18 359 m²

Bostäder bostadsrätt 15 508 m²

Bostäder hyresrätt 2 227 m²

Total bostadsarea 17 735 m²

Lokaler hyresrätt 195 m²

Total lokalarea 195 m²

Årets taxeringsvärde 262 639 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 262 639 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen, Förvaltning	Ekonomisk, teknisk, fastighetsservice
Telia	Bredband & tv
Garantistäd	Städning
E.on	El
Kraftringen	Fjärrvärme
Otis	Serviceavtal Hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal Tvättmaskiner
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor

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 2 572 tkr och planerat underhåll för 5 672 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 074 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 25 876 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 587 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 074 tkr (286 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättutrustning	2010
Utemiljö	2011
Målning av trappuppgångar	2011
Entréer, utetrappor	2012
Byte belysning i källare	2013
Renovering av ventilation	2013
Hiss	2016
Relining	2016
Fönster	2017-2018
Tappvattenstammar	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	95 970
Gemensamma utrymmen	216 563
Installationer	1 957 837
Huskropp utvändigt	3 401 259

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Fröjmark	Ledamot	2022
Marta Elgan	Ledamot	2021
Alexandre Andersson	Ledamot	2021
Arne Dahl	Ledamot	2021
Anders Karlsson	Ledamot	2022
Simon Larsson	Ledamot	2022
Leif Stenlund	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Nebel	Suppleant	2021
Maria Åseskog	Suppleant	2021
Suzanna Lernihan	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2021
Maha Tayar	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Genell	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mareile Walter	2021
Margret Ugglå	2021

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. Under året har föreningen upplåtit en av hyresrätterna till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 41 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

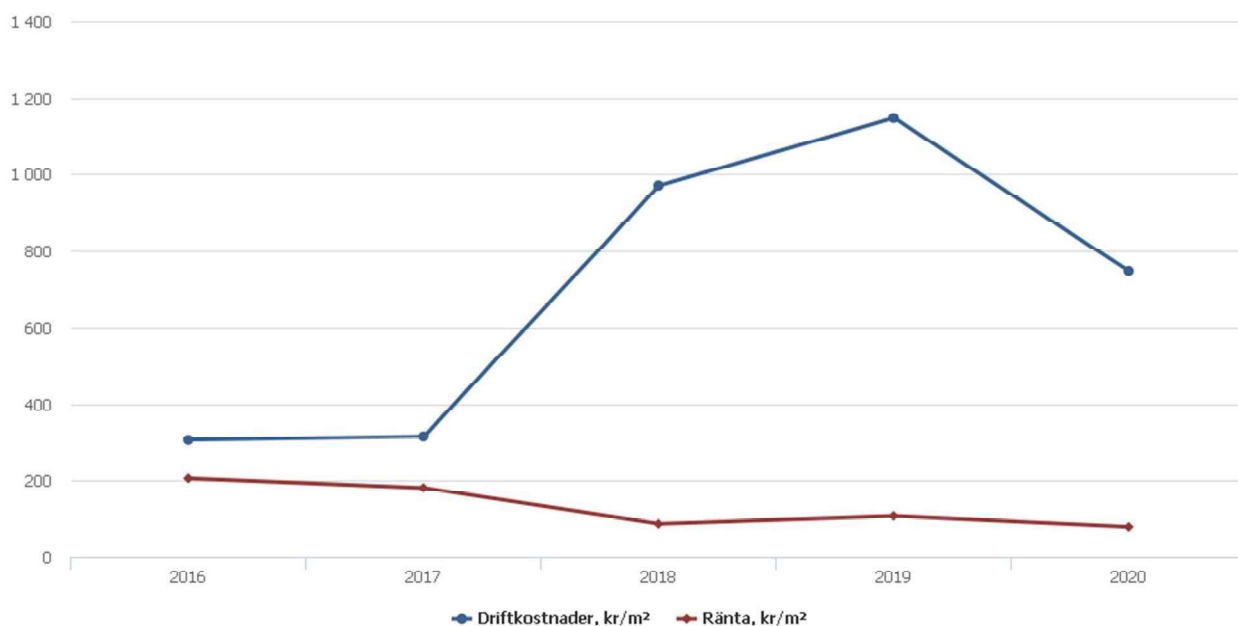
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	14 824	14 062	13 824	13 517	13 298
Resultat efter finansiella poster	-4 770	-13 005	-9 831	-35 896	-11 707
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	566	283	100	100	93
Soliditet %	36	38	40	42	55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	749	689	667	650	639
Driftkostnader, kr/m ²	747	1 147	971	315	306
Ränta, kr/m ²	78	107	86	181	206
Lån, kr/m ²	8 645	8 366	8 366	8 002	6 095



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	159 184 297	11 699 346	0	-65 006 629	-13 005 131
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-13 005 131	13 005 131
Reservering underhållsfond			5 074 000	-5 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 074 000	5 074 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 007 860	792 140			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-4 770 494
Vid årets slut	160 192 157	12 491 486	0	-78 011 760	-4 770 494

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-78 011 761
Årets resultat	-4 770 494
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 074 000
Summa	-82 782 254

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 82 782 254**

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	13 915 084	13 117 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	908 451	944 020
Summa rörelseintäkter		14 823 535	14 061 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 401 879	-20 566 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 991 651	-1 782 724
Personalkostnader	Not 6	-193 290	-261 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 534 063	-2 534 063
Summa rörelsekostnader		-18 120 883	-25 144 358
Rörelseresultat		-3 297 348	-11 082 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 689	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 474 835	-1 924 431
Summa finansiella poster		-1 473 146	-1 922 635
Resultat efter finansiella poster		-4 770 494	-13 005 131
Årets resultat		-4 770 494	-13 005 131



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	241 222 677	243 756 740
Summa materiella anläggningstillgångar		241 222 677	243 756 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	0	-455 460
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	-455 460
Summa anläggningstillgångar		241 222 677	243 301 280
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	16 133	420
Övriga fordringar	Not 13	195 269	167 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	288 295	339 198
Summa kortfristiga fordringar		499 697	507 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 486 631	1 875 629
Summa kassa och bank		5 486 631	1 875 629
Summa omsättningstillgångar		5 986 328	2 382 814
Summa tillgångar		247 209 005	245 684 094



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 683 643	170 883 643
Summa bundet eget kapital		172 683 643	170 883 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 011 761	-65 006 629
Årets resultat		-4 770 494	-13 005 131
Summa fritt eget kapital		-82 782 254	-78 011 761
Summa eget kapital		89 901 388	92 871 882
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	112 680 000	150 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	6 607	6 607
Summa långfristiga skulder		112 686 607	150 006 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 320 000	0
Leverantörsskulder	Not 18	534 917	953 987
Skatteskulder	Not 19	14 850	2 764
Övriga skulder	Not 20	55 215	196 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 696 028	1 652 208
Summa kortfristiga skulder		44 621 010	2 805 605
Summa eget kapital och skulder		247 209 005	245 684 094



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 770 494	-13 005 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 534 063	2 534 063
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 236 431	-10 471 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 488	-328 402
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-504 595	696 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 733 538	-10 102 937
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-455 460	-1 004 766
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-455 460	-1 004 766
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	5 000 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 800 000	5 972 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 800 000	5 972 730
Årets kassaflöde	3 611 002	-5 134 973
Likvidamedel vid årets början	1 875 629	7 010 602
Likvidamedel vid årets slut	5 486 631	1 875 629

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	68

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	11 616 752	10 690 681
Hyrer, bostäder	1 901 268	2 084 778
Hyrer, lokaler	23 700	23 700
Hyrer, garage	441 350	503 982
Hyrer, p-platser	93 626	95 657
Hyrer, övriga	3 325	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-115 245
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 825	-9 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-143 949	-144 917
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-505	-2 324
Rabatter	-9 658	-8 631
Elavgifter	0	-840
Summa nettoomsättning	13 915 084	13 117 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	682 380	680 413
Övriga lokalintäkter	0	20
Övriga avgifter	800	8 010
Övriga ersättningar	65 055	62 504
Fakturerade kostnader	7 740	7 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-8
Övriga rörelseintäkter	152 479	185 521
Summa övriga rörelseintäkter	908 451	944 020

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 671 629	-13 922 873
Reparationer	-2 571 963	-1 930 237
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-415 873	-393 869
Försäkringspremier	-196 413	-145 740
Kabel- och digital-TV	-812 398	-704 203
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 922
Serviceavtal	-36 448	0
Obligatoriska besiktningar	-141 883	-273 162
Snö- och halkbekämpning	-38 904	-33 656
Förbrukningsinventarier	-29 287	-68 801
Vatten	-520 114	-520 270
Fastighetsel	-492 494	-569 088
Uppvärmning	-1 597 551	-1 125 805
Sophantering och återvinning	-431 012	-464 800
Förvaltningsarvode drift	-445 911	-411 767
Summa driftskostnader	-13 401 879	-20 566 193



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 439 261	-1 423 750
IT-kostnader	-13 496	-3 625
Arvode, yrkesrevisorer	-15 687	-9 188
Övriga förvaltningskostnader	-1 527	-43 893
Kreditupplysningar	-9 876	-11 175
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 397	-54 451
Kontorsmateriel	-58 605	-29 784
Telefon och porto	-12 181	-7 673
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-99
Medlems- och föreningsavgifter	-4 448	-4 448
Bankkostnader	-5 028	-6 973
Advokat och rättegångskostnader	-77 375	-58 094
Övriga externa kostnader	-294 772	-129 572
Summa övriga externa kostnader	-1 991 651	-1 782 724

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-144 300	-176 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 335	-27 600
Sociala kostnader	-41 655	-57 778
Summa personalkostnader	-193 290	-261 378

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 534 063	-2 534 063
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 534 063	-2 534 063

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	97
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	953	860
Övriga ränteintäkter	736	839
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 689	1 796



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 855 848	-2 924 487
Övriga räntekostnader	454 988	1 000 056
Övriga finansiella kostnader	-73 975	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 474 835	-1 924 431

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	172 949 799	172 949 799
Mark	88 747 650	88 747 650
	261 697 449	261 697 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	261 697 449	261 697 449

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-17 940 709	-15 406 646
	-17 940 709	-15 406 646

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 534 063	-2 534 063
	-2 534 063	-2 534 063

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 474 772	-17 940 709
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	152 475 027	155 009 090
Mark	88 747 650	88 747 650

Taxeringsvärden

Bostäder	254 000 000	254 000 000
Lokaler	8 639 000	8 639 000

Totalt taxeringsvärde

	262 639 000	262 639 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 239 000</i>	<i>132 239 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>130 400 000</i>	<i>130 400 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga finansiella instrument	0	-455 460
Summa andra långfristiga fordringar	0	-455 460

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 133	420
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 133	420

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	195 269	167 566
Summa övriga fordringar	195 269	167 566

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	215 070	196 413
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 225	140 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 085
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288 295	339 198

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	261 879	486 578
Transaktionskonto	5 224 752	1 389 051
Summa kassa och bank	5 486 631	1 875 629

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	155 000 000	150 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 320 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	112 680 000	150 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,53%	2020-04-15	30 000 000,00	-30 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,67%	2021-03-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
SBAB	0,90%	2021-04-23	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SBAB	0,67%	2021-04-30	7 320 000,00	0,00	0,00	7 320 000,00
NORDEA	0,77%	2022-04-20	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
SBAB	1,53%	2023-06-08	48 680 000,00	0,00	0,00	48 680 000,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	34 000 000,00	0,00	0,00	34 000 000,00
Summa			150 000 000,00	5 000 000,00	0,00	155 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 320 000 kr till betalning 1 år efter balansdagen. Resterande skuld 112 680 000 kr förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen.



Föreningen har avslutat ränteswap hos Nordea enligt följande: Låneinstitut Ränta Förfallodag Nominellt belopp Nordea 3,11% 2020-05-20 30 000 000 Eventuell Ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader i samband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnad för fastighetslånen i realiteten var i genomsnitt 1,08 % under 2020.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	6 607	6 607
	6 607	6 607

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	530 362	498 948
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 555	455 039
Summa leverantörsskulder	534 917	953 987

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	14 850	2 764
Summa skatteskulder	14 850	2 764

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	4 626	5 795
Avräkning hyror och avgifter	0	140 000
Clearing	50 589	50 851
Summa övriga skulder	55 215	196 646

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 044	48 183
Upplupna räntekostnader	48 773	44 020
Upplupna driftskostnader	7 731	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 158	0
Upplupna elkostnader	85 746	37 369
Upplupna värmekostnader	121 386	214 219
Upplupna kostnader för renhållning	35 215	35 589
Upplupna revisionsarvoden	21 470	9 188
Upplupna styrelsearvoden	148 995	139 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 723	6 874
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 135 787	1 103 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 696 028	1 652 208

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	155 000 000	151 320 000

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

Ort och datum

Daniel Fröjmark

Alexandre Andersson

Marta Elgan

Anders Karlsson

Arne Dahl

Leif Stenlund

Simon Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mitt granskningsprogram har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Maha Tayar
Förtroendevald revisor

Digitalt signerad



Verifikat

Transaktion 09222115557446388954

Dokument

Årsredovisning Solskenet 2020 för signering

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-05-06 09:28:53 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-12 11:49:40 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Daniel Fröjmark (DF)

Solskenet i Lund (Ledamot)

daniel.frojmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL FRÖJMARK"

Signerade 2021-05-06 09:58:30 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)

Solskenet i Lund (Ledamot)

anders@skolans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"

Signerade 2021-05-06 11:21:20 CEST (+0200)

Simon Larsson (SL)

Solskenet i Lund (Ledamot)

simon.r.larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON LARSSON"

Signerade 2021-05-06 13:02:14 CEST (+0200)

Alexandre Andersson (AA)

Solskenet i Lund (Ledamot)

hej2alex@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRE ANDERSSON"

Signerade 2021-05-11 21:06:56 CEST (+0200)

Marta Elgan (ME)

Håkan Ekstrand (HE)



Verifikat

Transaktion 09222115557446388954

Solskenet i Lund (Ledamot)
martaelgan7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTA ELGAN"
Signerade 2021-05-06 11:46:49 CEST (+0200)

Solskenet i Lund (Auktoriserad revisor)
hakan.ekstrand@yrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2021-05-12 11:49:40 CEST (+0200)

Leif Stenlund (LS)
Solskenet i Lund (Ledamot)
leifstenlund344@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Kenneth Odal Stenlund"
Signerade 2021-05-07 09:16:25 CEST (+0200)

Maha Tayar (MT)
Solskenet i Lund (Internrevisor)
maha335@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAHA TAYAR"
Signerade 2021-05-06 09:54:23 CEST (+0200)

Arne Dahl (AD)
Solskenet i Lund (Ledamot)
arnedahl@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ARNE LUDVIG DAHL"
Signerade 2021-05-09 09:07:44 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



Verifikat

Transaktion 09222115557446388954

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 Brf Solskenet i Lund

Org.nr 769617-5624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solskenet 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Solskenet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad, digitalt signerad

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rJuN4XtuO-H1Y4VQFuu
Document	Revisionsberättelse.pdf
Pages	2
Sent by	Håkan Ekstrand

Signing parties

Håkan Ekstrand	hakan.ekstrand@yrev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to hakan.ekstrand@yrev.se 2021-05-12 11:47:43 CEST,
Clicked invitation link Håkan Ekstrand Amazon CloudFront,2021-05-12 11:48:00 CEST,IP address: 85.30.160.221
Document signed by Pål Håkan Andreas Ekstrand Birth date: 23/06/1972,2021-05-12 11:48:40 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 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.

Solskenet i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Solskenet i Lund 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

