
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Solrosen
Org nr: 762500–1263



Årsredovisning

RBF Solrosen
Org nr: 762500-1263

2023-07-01 – 2024-06-30





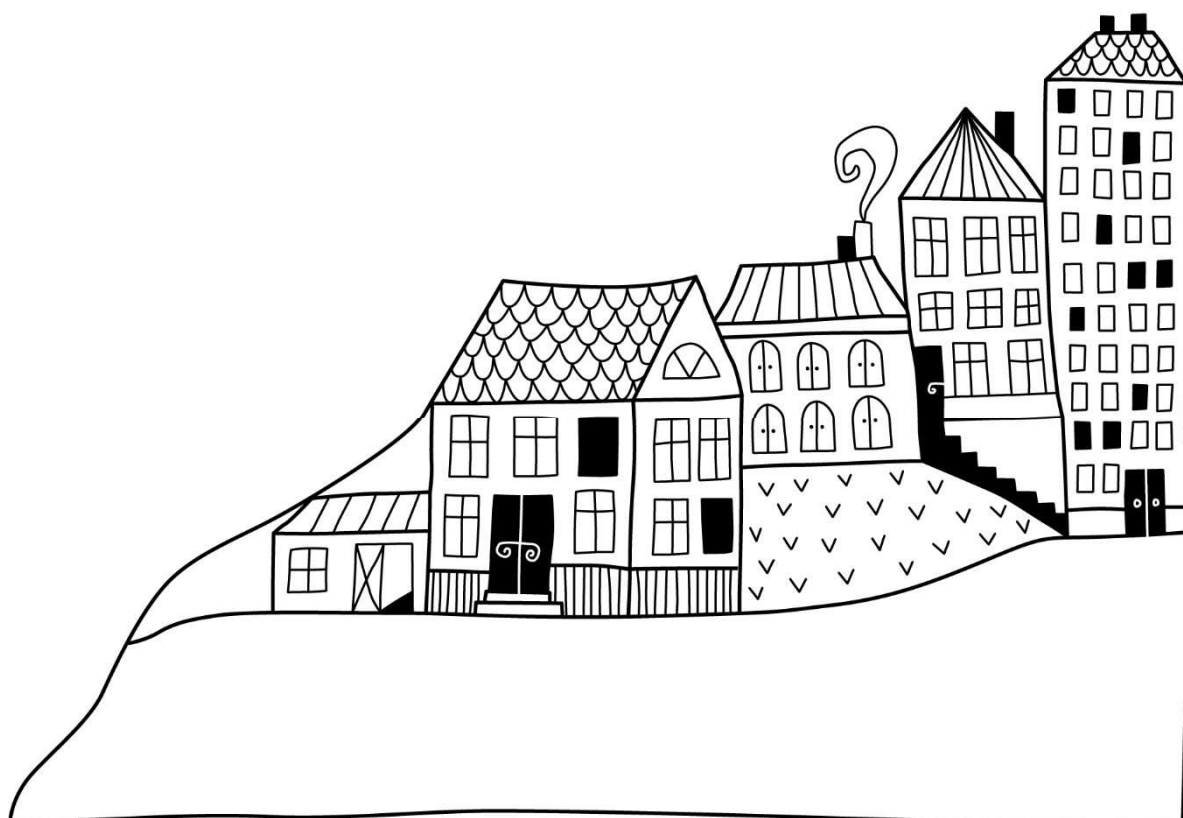
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solrosen får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 780 951 kr.

Årets resultat uppgår till 1 046 tkr och är lägre än föregående år (fg år 1 381 tkr), vilket beror på att räntekostnaderna har ökat då föreningen har tagit upp nytt lån för påbörjad försterbyte och installation av solceller. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 225% till 183%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 794 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 842 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tvingen 1 och Stämjärnet 1 i Vänersborg kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 4 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-1969. Fastigheternas adress är Bokgatan 2-38 i Vänersborg med fördelning på fastighetsbeteckningarna enligt nedan:

Tvingen 1 med adressen Bokgatan 2 - 20 (lgh 62-146)

Stämjärnet 1 med adressen Bokgatan 22 -38 (lgh 1-61)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	40
2 rum och kök	34
3 rum och kök	66
4 rum och kök	6
Summa	146

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal förråd	16
Antal lokaler	4
Antal varm garage	48
Antal kall garage	10
Antal p-platser	136
Antal besöksparkeringar	10

Total tomtarea	18 658 m ²
Total bostadsarea	10 161 m ²
Lokaler lokalarea	100 m ²
Lokaler förrådsarea	144 m ²
Garage	896 m ²

Årets taxeringsvärde	101 233 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 233 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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	Ekonomisk, teknisk förvaltning, inre och yttre skötsel samt driftövervakning
Tele 2	Gruppavtal TV / Bredband / serviceavtal
Vattenfall	El- och fjärrvärmel leverans
Securitas Bevakning AB	Parkeringsövervakning och störningsjour
Egain Edge / Kiona Sweden AB	Värmeövervakning
Hald Tesch	Översyn brandsläckare och årlig kontroll rökgasventilation
Anticimex	Skadedjurhantering
Vänersborgs Kommun	Vattenleverans

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 153 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 9 365 tkr för de närmsta 30 åren, vilket motsvarar den genomsnittliga utgiften på 312 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 225 tkr och budgeterad avsättning för 2024/2025 uppgår till 225 tkr. Fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 9 338 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tilläggsisolering av vindar	2013/2014
Ventilation	2012/2013
Fasad/balkongrenovering	2009/2010
Tilläggsisolering långsidor	2007/2008
Byte entré och soprumsdörrar	2006
Byte garageportar	2004
Takbyte & isolering av vind	2003
Tilläggsisolering av gavlarna	1999
Brandgasventilator undertakslucka	2015/2016
Garage och p-platser	2015/2016; 2018/2019 och 2021/2022
Stamrenovering	2016/2017
VVS-Installationer, ny DUC	2018/2019
Markytor bl.a asfaltering,	2019/2020 och 2021/2022
Huskropp utvändigt, målning	2019/2020 och 2021/2022
Installationer, armaturer, samt router och tyckhållarepump	2020/2021 och 2021/2022
Garage, byte av plåtar	2020/2021
Markytor -plattläggning och målning lekplats, samt taket och uteplatser	2020/2021 och 2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	13 043
Installationer	9 878
Markytor - staket	180 291
Övrigt	7 494

Planerat underhåll	År
Byte, tvättmaskiner, mangel	2024/2025
Asfaltering	2024/2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benny Larsson	Ordförande	2024
Henrik Falk	Vice ordförande	2025
Everdjan Emini	Ledamot	2024
Kristina Lagesson	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alma Ibrahimovic	Suppleant	2024
Nina Linnarsson	Suppleant	2024
Stig Bergqvist	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Anders Karlsson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Jenny Englesson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Erik Olausson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alma Sejdic Smajic	2024	
Tatiana Kiseleva	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret bytt fönster och installerat solceller. Projektet finansierades med ett nytt lån på 14,5 Mkr för fönsterbyte samt 4,2 Mkr för installation av solceller.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-07-01 med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 937 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 278	9 758	9 520	9 520	9 524
Resultat efter finansiella poster*	1 047	1 381	1 553	1 025	2 318
Balansomslutning	78 216	77 016	63 104	62 743	63 776
Soliditet %*	22	21	23	21	19
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	20	65	111	111	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	183	225	227	177	157
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	998	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	256	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	276	-	-	-	-
Ränta kr/kvm	130	75	59	65	67
Skuldsättning kr/kvm*	5 339	5 130	4 545	4 671	4 800
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 810	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	5,8	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	878 893	9 548 634	4 272 177	1 381 424
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 381 424	-1 381 424
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-210 706	210 706	
Årets resultat				1 047 488
Vid årets slut	878 893	9 562 928	5 639 307	1 047 488

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 653 601
Årets resultat	1 047 488
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	210 706
Summa	6 686 795

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 686 795

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 278 217	9 757 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 242	360 597
Summa rörelseintäkter		10 739 459	10 118 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 488 115	-4 600 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 959 074	-1 814 228
Personalkostnader	Not 6	-257 639	-188 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 794 206	-1 478 220
Summa rörelsekostnader		-8 499 034	-8 081 820
Rörelseresultat		2 240 425	2 036 677
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	248 224	168 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 441 161	-831 547
Summa finansiella poster		-1 192 937	-655 253
Resultat efter finansiella poster		1 047 488	1 381 424
Årets resultat		1 047 488	1 381 424
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-225 000	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond		210 706	369 902
Resultat efter fondavsättningar		1 033 194	1 526 326



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	71 907 531	54 286 092
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 430 642
Summa materiella anläggningstillgångar		71 907 531	63 716 734
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	365 000	365 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		365 000	365 000
Summa anläggningstillgångar		72 272 531	64 081 734
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30 715	–330
Övriga fordringar		264 751	109 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	805 661	757 501
Summa kortfristiga fordringar		1 102 127	866 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 841 650	12 067 317
Summa kassa och bank		4 841 650	12 067 317
Summa omsättningstillgångar		5 943 777	12 934 255
Summa tillgångar		78 216 309	77 015 989

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	878 893	878 893
Fond för yttre underhåll	9 562 928	9 548 634
Summa bundet eget kapital	10 441 821	10 427 527
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 639 307	4 272 177
Årets resultat	1 047 488	1 381 424
Summa fritt eget kapital	6 686 795	5 653 601
Summa eget kapital	17 128 616	16 081 128
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 624 000
Summa långfristiga skulder	31 624 000	41 068 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 410 000
Leverantörsskulder	742 528	2 942 520
Skatteskulder	26 263	20 277
Övriga skulder	2 661	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 282 241
Summa kortfristiga skulder	29 463 693	19 866 861
Summa eget kapital och skulder	78 216 309	77 015 989

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	2 240 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 794 206
	4 034 631
Erhållen ränta	283 281
Erlagd ränta	-1 388 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 929 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-270 245
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 207 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	451 336
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Investeringar i byggnader och mark	-19 415 645
Investeringar i pågående byggnation	9 430 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 533 667
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-3 092 000
Upptagna lån	5 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 308 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-7 225 667
Likvida medel vid årets början	12 067 317
Likvida medel vid årets slut	4 841 650

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	30
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Landgångar på vindarna	Linjär	20
Kulvert	Linjär	5
Fasadrenovering	Linjär	40
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	50
Staket	Linjär	10
Sopmoloker	Linjär	20
Lås	Linjär	25
Tamburdörrar	Linjär	30
Solpaneler	Linjär	30
Växelriktare (solceller)	Linjär	15
Kablage (solceller)	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 524 835	9 039 004
Hyror, lokaler	125 204	121 398
Hyror, garage	163 600	164 600
Hyror, p-platser	98 828	98 982
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 322	-3 738
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 603	-12 116
Rabatter	-660	-360
Bränsleavgifter, bostäder	28 800	28 800
Elavgifter	358 035	321 330
Summa nettoomsättning	10 278 217	9 757 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	254 040	254 040
Övriga avgifter	33 456	33 456
Övriga ersättningar	35 556	29 662
Övriga sidointäkter	4 864	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-11
Återvunna fordringar	6 041	4 218
Övriga rörelseintäkter	127 299	6 549
Försäkringsersättningar	0	32 683
Summa övriga rörelseintäkter	461 242	360 597



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-210 706	-369 902
Reparationer	-152 611	-225 999
Självrisk	-17 694	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 310	-253 015
Försäkringspremier	-193 274	-172 680
Kabel- och digital-TV	-272 719	-313 988
Återbäring från Riksbyggen	1 800	15 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-6 170
Serviceavtal	-27 781	-40 375
Obligatoriska besiktningar	-6 396	-64 436
Bevakningskostnader	-74 644	-79 923
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-12 587
Snö- och halkbekämpning	-101 719	-82 684
Förbrukningsinventarier	-2 440	-16 297
Vatten	-563 647	-502 124
Fastighetsel	-976 068	-888 854
Uppvärmning	-1 288 089	-1 144 735
Sophantering och återvinning	-259 547	-270 706
Förvaltningsarvode drift	-82 269	-172 141
Summa driftskostnader	-4 488 115	-4 600 816

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 732 449	-1 666 764
Lokalkostnader	-3 750	-2 500
Hyra inventarier & verktyg	0	-250
IT-kostnader	-83 541	-14 433
Arvode, yrkesrevisorer	-23 534	-20 525
Övriga förvaltningskostnader	-54 534	-44 447
Kreditupplysningar	-2 928	-5 612
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 403	-30 933
Kontorsmateriel	-2 759	-2 098
Telefon och porto	-15 454	-15 062
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	-1 811
Medlems- och föreningsavgifter	-6 862	-6 862
Bankkostnader	-4 843	-2 931
Summa övriga externa kostnader	-1 959 074	-1 814 228

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-40 992	0
Styrelsearvoden	-149 358	-146 000
Sammanträdesarvoden	-11 390	-13 065
Övriga ersättningar	-3 641	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 334	0
Övriga kostnadsersättningar	-2 785	-2 479
Pensionskostnader	-1 749	0
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-40 789	-27 011
Summa personalkostnader	-257 639	-188 555

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 762 729	-1 446 743
Avskrivning Markinventarier	-31 478	-31 478
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 794 206	-1 478 220

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	0	7 300
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 300

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	506	5 252
Ränteintäkter från likviditetsplacering	240 385	148 120
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	296	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 581	14 571
Övriga ränteintäkter	2 456	1 050
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	248 224	168 993

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 441 041	-831 374
Övriga räntekostnader	-120	-173
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 441 161	-831 547

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 374 228	76 374 228
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	536 725	536 725
	77 364 348	77 364 348
Årets anskaffningar		
Fönster	16 560 110	0
Solceller	2 855 535	0
	19 415 645	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangering av komponenter i byggnad -fönster	-634 242	0
	-634 242	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	96 145 751	77 364 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 977 161	-21 530 419
Markinventarier	-101 094	-69 616
	-23 078 255	-21 600 035
Årets avskrivningar		
Byggnader	-1 762 729	-1 446 743
Markinventarier	-31 478	-31 478
	-1 794 207	-1 478 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 238 220	-23 078 256
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 907 531	54 286 092
Varav		
Byggnader	71 049 983	53 397 066
Mark	453 395	453 395
Markinventarier	404 153	435 631
Taxeringsvärden		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	2 233 000	2 233 000
Totalt taxeringsvärde	101 233 000	101 233 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 245 000</i>	<i>75 245 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 988 000</i>	<i>25 988 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	9 430 642	0
Årets anskaffningar /byte av fönster och installation av solceller	0	9 430 642
Omklassificering fönster och solceller	-9 430 642	0
Vid årets slut	0	9 430 642

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
730 st garantikapitalbevis å-pris 500kr i RB Intresseförening	365 000	365 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	365 000	365 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	79 710	114 766
Förutbetalda försäkringspremier	101 436	91 838
Förutbetalda driftkostnader	18 458	17 333
Förutbetalt förvaltningsarvode	442 543	423 682
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 161	66 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 685	43 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 669	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	805 661	757 501

Not 15 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel SBAB	1 043 019	11 717 577
Bankmedel SBAB -likvidplacering	2 500 000	0
Transaktionskonto	1 296 632	347 740
Summa kassa och bank	4 841 650	12 067 317

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	59 034 000	56 726 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 198 000	-1 552 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 212 000	-14 106 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 624 000	41 068 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-03-13	1 610 000,00	0,00	1 610 000,00	0,00
SBAB	1,48%	2024-05-15	12 496 000,00	-12 212 000,00	284 000,00	0,00
SBAB	4,95%	2024-11-15	0,00	12 212 000,00	0,00	12 212 000,00
SBAB	1,48%	2025-02-14	14 000 000,00	0,00	0,00	14 000 000,00
SBAB	4,11%	2026-01-14	6 965 000,00	0,00	140 000,00	6 825 000,00
SBAB	1,33%	2026-10-12	245 000,00	0,00	180 000,00	65 000,00
SBAB	1,33%	2026-10-12	370 000,00	0,00	180 000,00	190 000,00
SBAB	1,34%	2026-10-12	11 745 000,00	0,00	270 000,00	11 475 000,00
SBAB	4,00%	2027-01-14	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
SBAB	3,36%	2027-04-16	1 680 000,00	0,00	60 000,00	1 620 000,00
SBAB	4,09%	2027-09-10	2 640 000,00	0,00	160 000,00	2 480 000,00
SBAB	3,99%	2028-01-14	0,00	5 400 000,00	108 000,00	5 292 000,00
Summa			56 726 000,00	5 400 000,00	3 092 000,00	59 034 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 198 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering under närmaste 5 år uppgår till 5 990 tkr. Resterande del av den långfristiga skulden förfaller 53 044 tkr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån på 12 212 tkr (SBAB) och ett lån på 14 000 tkr (SBAB) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 136	26 687
Upplupna räntekostnader	157 603	105 036
Upplupna driftskostnader	1 736	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 766	1 969
Upplupna elkostnader	52 673	80 240
Upplupna värmekostnader	55 973	46 832
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	163 915	159 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 737	6 737
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	783 702	800 286
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 282 241	1 245 853

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	62 788 000	62 788 000



Styrelsens underskrifter

Datum som det framgår av den elektroniska signaturen

Benny Larsson

Henrik Falk

Kristina Lageson

Everdjan Emini

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den datum som framgår av den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Jenny Engelsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557532630032

Dokument

Årsredovisning Solrosen per 240630
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-11-26 12:01:13 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-11-28 13:43:28 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Benny Larsson (BL)
bennylarsson1@outlook.com
+46722155057



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENNY LARSSON"
Signerade 2024-11-26 12:11:13 CET (+0100)

Everdjan Emini (EE)
erdjan_emini@hotmail.com
+46723235659



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVERDJAN EMINI"
Signerade 2024-11-26 12:03:19 CET (+0100)

Henrik Falk (HF)
henrikfalk@live.se
+46708965844



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Falk"
Signerade 2024-11-26 12:16:37 CET (+0100)

Jenny Englesson (JE)
jenny.englesson@gmail.com
+46736008738



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Englesson"
Signerade 2024-11-26 12:03:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532630032

Kristina Lagesson (KL)
tina.lagesson@gmail.com
+46708219900



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Helen Lagesson"
Signerade 2024-11-26 13:00:59 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)
Revisorscentrum i Skövde AB
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LENNART KARLSSON"
Signerade 2024-11-28 13:43:28 CET (+0100)

Anders Linqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se
+46703675960



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2024-11-26 12:45:52 CET (+0100)

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 Bostadsrättsföreningen Solrosen

Org.nr 762500-1263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Solrosen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solrosen för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Vänersborg datum som framgår av digital signering

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Jenny Englesson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-28 12:51:14 UTC



Jenny Englesson

Förtroendevald revisor

Serienummer: 7a157ef05feb1b[...]8f754d67b80f4

IP: 193.23.xxx.xxx

2024-11-29 09:40:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Solrosen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solrosen 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

