

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Soljädern 1
Org nr: 769605-7038



m B W NT B

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



mw *BB* *W* *MT* *F*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Solfjäders 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-22 och nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat på -880 tkr. Beror bland annat på fasadarbetet man utfört under året. Det är dock betydligt bättre året innan eftersom man då utförde försterbyte vilket gav en stor påverkan på resultatet.

Eftersom underhållet är en del av driftkostnaderna har dessa minskat jämfört med året innan. Bortser man från underhållet så har driftkostnaderna ökat något beroende bland annat på nytt förvaltningsavtal och högre elkostnader. Räntekostnaden har minskat på grund av amortering och gynnsamma räntor.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 273% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -487 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 13 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2002. Fastighetens adress är Margaretavägen 5 A-C i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	11
3 r.o.k	11
4 r.o.k	6
6 r.o.k	2
Totalt	30

Dessutom tillkommer

P-platser i garage	30
---------------------------	-----------

Total tomtarea	3 103 m ²
Total bostadsarea	2 552 m ²

Årets taxeringsvärde	51 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 835 000 kr

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Riksbyggen vad gäller teknisk förvaltning. Vi utnyttjar deras tekniska expertis, hjälp vid upphandling av underhållsuppdrag samt upprättande och uppföljning av detaljerade underhållsplaner. Föreningen har även tillgång till ett journummer som kan nyttjas dygnet runt året runt. Detta avtal löper vidare.

Föreningen anlitar Garantistäd för trappstädningen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har även avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning. Via deras datoriserade affärssystem kan vi även enkelt få löpande uppföljning av kostnader vs budget samt prognoser för helåret.

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjädern 2 och Brf Solfjädern 3 delaktig i Solfjädersn samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (30/143). I gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

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 177 tkr och planerat underhåll för 692 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 689 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 270 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 689 tkr (270 kr/m².) Vilket också är det som underhållsplanen rekommenderar.





Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2017	
Underhållsspolning	2018	
Byte av fönster	2019-2020	
Ventilation	2020	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	692 241

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Hanzon	Ordförande	2022
Ted Böklin	Sekreterare	2022
Nader Tajvidi	Ekonomi	2022
Mats Borén	Underhållsfrågor	2022

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Degerman	Suppleant	2022
Sofia Johansson	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB (f.d Yrev AB)	Auktoriserad revisor	2022
Johan Nyman	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ritva Sulin-Sundberg		2022
Fredric Moreno		2022
Maria Pehrson		2022
Anna Lindgren		2022

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





Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2022-01-01.

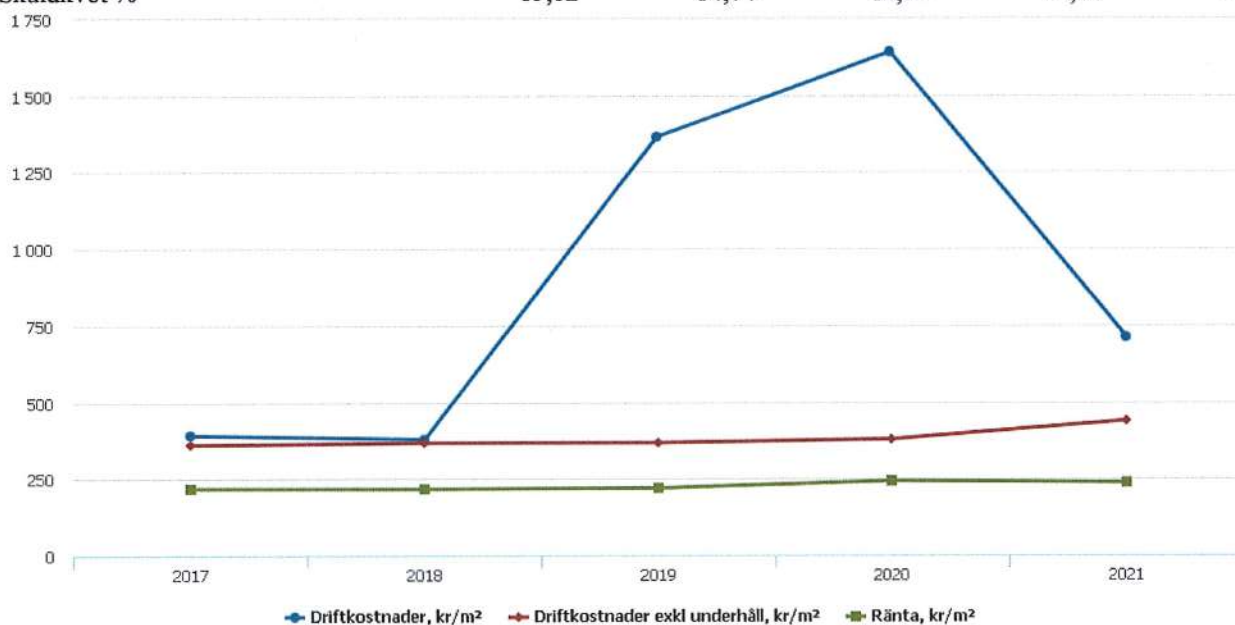
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 109	2 078	2 042	2 004	1 763
Rörelsens intäkter	2 143	2 118	2 072	2 034	1 788
Resultat efter finansiella poster	-880	-3 283	-2 532	-60	-353
Resultat exkl. avskrivningar	-487	-2 890	-2 138	334	41
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 176	-3 577	-2 802	-306	-265
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	270	269	260	251	120
Balansomslutning	51 644	52 609	57 334	53 039	53 310
Soliditet %	42	43	45	53	53
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	13	*	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	149	273	691	255	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	772	757	742	727	626
Driftkostnader, kr/m ²	711	1 642	1 365	379	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	439	379	368	368	361
Ränta, kr/m ²	237	243	220	217	218
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	713	473
Lån, kr/m ²	11 608	11 651	12 086	9 582	9 625
Skuldkvot %	13,82	14,04	14,88	12,02	13,74



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. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av

m *DB* *JW* *NT* *B*

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 138 000	0	-1 357 343	-3 283 295
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 283 295	3 283 295
Reservering underhållsfond		689 000	-689 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-689 000	689 000	
Årets resultat				-880 483
Vid årets slut	27 138 000	0	-4 640 638	-880 483

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 640 637
Årets resultat	-880 483
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-689 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	689 000
Summa	-5 521 120

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 521 120**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 109 065	2 078 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 635	39 938
Summa rörelseintäkter		2 142 700	2 118 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 813 256	-4 189 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 948	-128 828
Personalkostnader	Not 6	-63 972	-69 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 736	-393 736
Summa rörelsekostnader		-2 418 913	-4 782 009
Rörelseresultat		-276 213	-2 663 608
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 287	-619 731
Summa finansiella poster		-604 270	-619 687
Resultat efter finansiella poster		-880 483	-3 283 295
Årets resultat		-880 483	-3 283 295

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 879 532	51 273 268
Summa materiella anläggningstillgångar		50 879 532	51 273 268
Summa anläggningstillgångar		50 879 532	51 273 268
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 679	7 510
Övriga fordringar	Not 9	34 025	29 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	68 511	66 114
Summa kortfristiga fordringar		110 215	103 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	654 151	1 232 090
Summa kassa och bank		654 151	1 232 090
Summa omsättningstillgångar		764 366	1 335 443
Summa tillgångar		51 643 898	52 608 711

MW DB JN NT B

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	27 138 000	27 138 000	
Summa bundet eget kapital	27 138 000	27 138 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 640 637	-1 357 343	
Årets resultat	-880 483	-3 283 295	
Summa fritt eget kapital	-5 521 120	-4 640 637	
Summa eget kapital	21 616 880	22 497 363	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 012 500	29 622 500
Summa långfristiga skulder		24 012 500	29 622 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 610 000	110 000
Leverantörsskulder		20 731	20 819
Skatteskulder		1 397	497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	382 390	357 532
Summa kortfristiga skulder		6 014 518	488 848
Summa eget kapital och skulder		51 643 898	52 608 711





Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-880 483	-3 283 295
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	393 736	393 736
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-486 747	-2 889 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 862	-31 021
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	25 670	-331 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-467 939	-3 252 279
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-110 000	-1 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-1 110 000
Årets kassaflöde	-577 939	-4 362 279
Likvidamedel vid årets början	1 232 091	5 594 369
Likvidamedel vid årets slut	654 151	1 232 090
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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





Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

MM IB JW NT B

#

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 970 148	1 931 520
Hyror, garage	138 917	146 943
Summa nettoomsättning	2 109 065	2 078 463

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar*	3 091	2 594
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Intäkt för ComHem som delas med Brf solfjädern 3	30 544	37 162
Summa övriga rörelseintäkter	33 635	39 938

*Avser pant- och överlåtelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-692 241	-3 221 045
Reparationer*	-176 578	-57 399
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 120	-53 220
Arrendeavgifter	-138 917	-146 943
Samfällighetsavgifter	-482 518	-461 539
Försäkringspremier	-33 707	-29 438
Kabel- och digital-TV	-47 731	-47 389
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 754
Serviceavtal	-3 000	0
Obligatoriska besiktningar	-32 605	-30 198
Förbrukningsinventarier	-1 764	-807
Fastighetsel	-78 128	-68 773
Städningkostnad	-71 948	-68 017
Summa driftskostnader	-1 813 256	-4 189 521

*Avser främst uppdatering till LED-lampor, rep av hiss och låssystem

W 73 70 NT B

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode	-112 549	-94 373
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-480	-1 683
Kreditupplysningar	-694	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 140	-2 602
Representation	-648	-215
Kontorsmateriel	-1 481	-1 043
Telefon och porto	-5 880	-5 220
Medlems- och föreningsavgifter	-4 950	-4 850
Bankkostnader	-2 270	-3 270
Övriga externa kostnader	-1 856	-5 348
Summa övriga externa kostnader	-147 948	-128 828

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-49 999	-59 999
Sociala kostnader	-13 973	-9 925
Summa personalkostnader	-63 972	-69 924





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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-393 736	-393 736
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-393 736	-393 736

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 000 000	44 000 000
Mark	11 500 000	11 500 000
	55 500 000	55 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 500 000	55 500 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Byggnader	-4 226 732	-3 832 996
	-4 226 732	-3 832 996
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-393 736	-393 736
	-393 736	-393 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 620 468	-4 226 732
Restvärde enligt plan vid årets slut Varav	50 879 532	51 273 268
Byggnader	39 379 532	39 773 268
Mark	11 500 000	11 500 000
	51 835 000	51 835 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 035 000</i>	<i>34 035 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	34 025	29 729
Summa övriga fordringar	34 025	29 729

M B M NT B

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 785	33 707
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 063	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 193	11 924
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 470	20 483
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 511	66 114

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	795	795
Transaktionskonto	653 357	1 231 296
Summa kassa och bank	654 151	1 232 090

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	29 622 500	29 732 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 500 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 012 500	29 622 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN SKÅNE	1,07%	2022-04-30	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	2,26%	2026-06-17	24 232 500,00	0,00	110 000,00	24 122 500,00
Summa			29 732 500,00	0,00	110 000,00	29 622 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 5 500 000 kr villkorsändras och 110 000 kr amorteras varför totalt 5 610 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 012 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 29 072 500 kr.

mm BB MW NT B

Handwritten signature

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntekostnader	95 404	95 840
Upplupna elkostnader	9 821	5 883
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 667	7 508
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 788	172 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	382 390	357 532

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	30 842 500	30 842 500

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

MW JB JW NT B



Styrelsens underskrifter

Lund 2022-04-05

Ort och datum



Niclas Hanzon



Ted Böklin

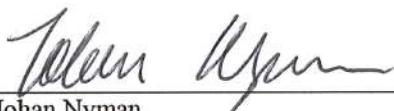


Nader Tajvidi



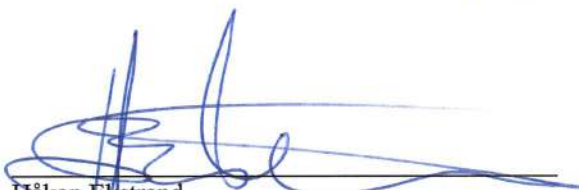
Mats Borén

Mitt granskningsprogram har lämnats 2022-



Johan Nyman
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB

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 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 planliga 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.

BRF Solfjädern 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Solfjädern 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Solfjädern 1
Org.nr 769605-7038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Solfjädern 1 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där

avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 12 april 2022

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor