

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsförening Solskenet i
Lund

Org nr: 7696175624



Innehållsförteckning

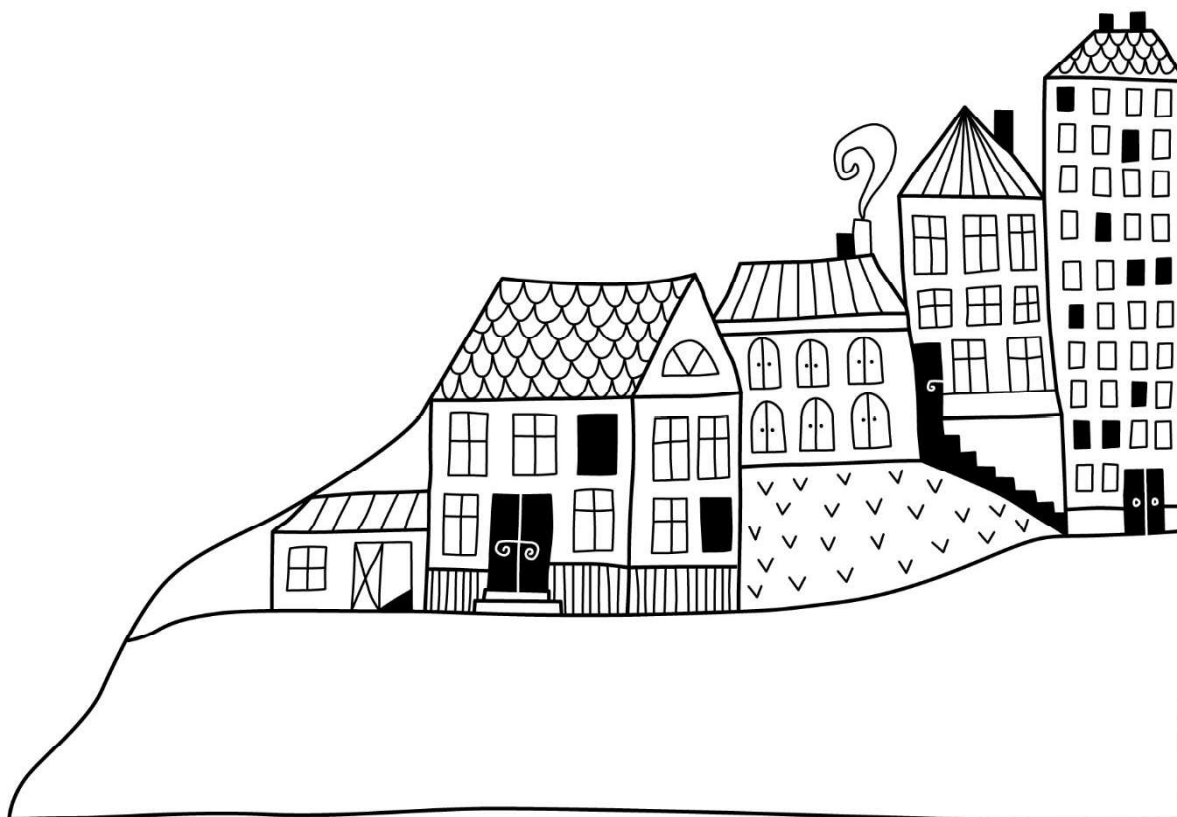
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Solskenet i Lund 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 2007-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år. Detta beror till största delen på lägre kostnader för underhåll jämfört med föregående år.

Driftskostnader har minskat under året. Förändringen utgörs framförallt av lägre kostnader för reparationer och uppvärmning. Kostnader som har ökat är framförallt el.

Räntekostnader har minskat något mellan åren vilket beror till största delen på omförhandlade lån och ett allmänt lägre räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 21%.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 2 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 251 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 204 lägenheter med bostadsrätt och 23 hyreslägenheter, 1 lokal, 260 parkeringsplatser 6 mc-platser med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

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



Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 18 359m²

Bostäder bostadsrätt 15 880 m²

Bostäder hyresrätt 1 833 m²

Total bostadsarea 17 713 m²

Årets taxeringsvärde 262 639 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 262 639 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 446 tkr och planerat underhåll för 4 374 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 395 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 191 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 28 443 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 844 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 395 tkr (191 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entréportar, porttelefon, Brandlarm, skyltning m.m.	301 660
Panncentral	1 015 220
Garage och p-platser	3 057 147



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marta Ekholm-Elgan	Sekreterare	2023
Arne Dahl	Ledamot	2023
Daniel Fröjmark	Ordförande	2022
Anders Karlsson	Ledamot	2022
Simon Larsson	Ledamot	2022
Suzanna Thomas Lernihan	Ledamot	2023
Leif Stenlund	Ledamot	2023
Thomas Kuca	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Nebel	Suppleant	2022
Maria Åseskog	Suppleant	2022
Alexandre Andersson	Suppleant	2022
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB (f.d. YrevAB)	Auktoriserad revisor	2022
Maha Tayar	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Genell	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mareile Walter	2022
Margret Uggla	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Under året har föreningen upplåtit två av hyresrätterna till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 321 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 323 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2022-04-01.

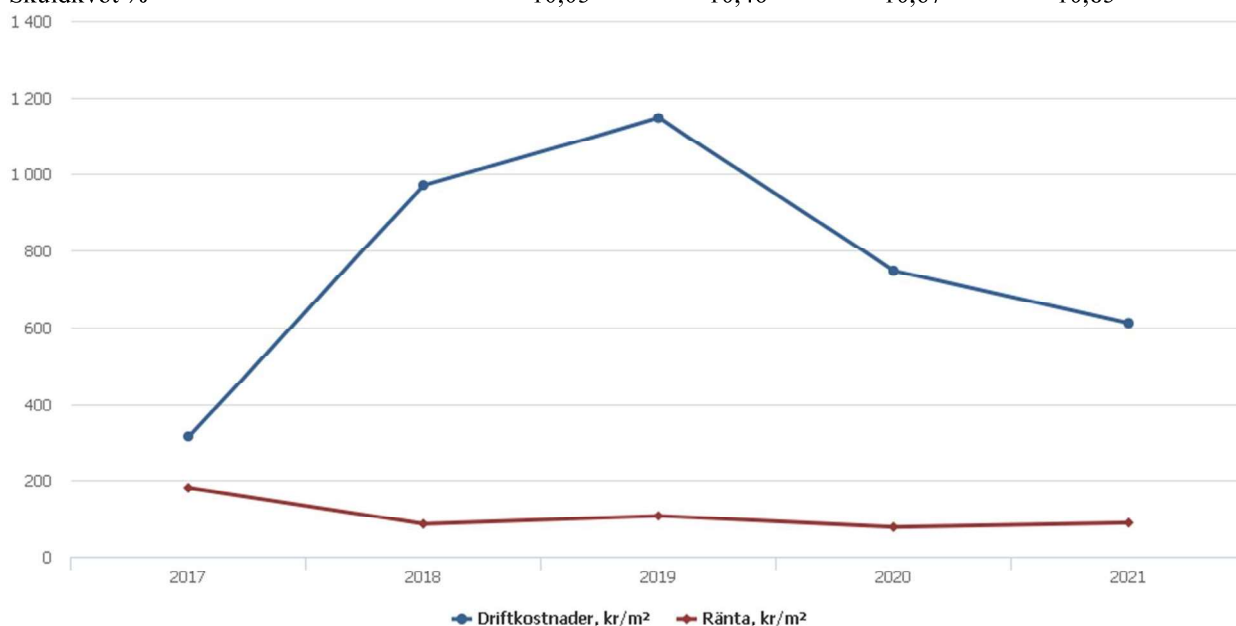
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	15 419	14 824	14 062	13 824	13 517
Resultat efter finansiella poster	-1 283	-4 770	-13 005	-9 831	-35 896
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	189	566	283	100	100
Soliditet %	37	36	38	40	42
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	749	689	667	650
Driftkostnader, kr/m ²	611	747	1 147	971	315
Ränta, kr/m ²	89	78	107	86	181
Lån, kr/m ²	8 645	8 645	8 366	8 366	8 002
Skuldkvot %	10,05	10,46	10,67	10,85	0,00



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: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 192 157	12 491 486	0	-78 011 761	-4 770 494
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 770 494	4 770 494
Reservering underhållsfond			3 395 000	-3 395 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 395 000	3 395 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	629 257	1 620 743			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-1 282 756
Vid årets slut	160 821 414	14 112 229	0	-82 782 255	-1 282 756

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-82 782 254
Årets resultat	-1 282 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 395 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 395 000
Summa	-84 065 010

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-84 065 010**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 529 865	13 915 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	889 110	908 451
Summa rörelseintäkter		15 418 975	14 823 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 957 640	-13 401 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 376 225	-1 991 651
Personalkostnader	Not 6	-208 302	-193 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 534 063	-2 534 063
Summa rörelsekostnader		-15 076 230	-18 120 883
Rörelseresultat		342 744	-3 297 348
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 878	1 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 627 378	-1 474 835
Summa finansiella poster		-1 625 500	-1 473 146
Resultat efter finansiella poster		-1 282 756	-4 770 494
Årets resultat		-1 282 756	-4 770 494



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	238 688 614	241 222 677
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	125 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		238 813 614	241 222 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	341 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		341 000	0
Summa anläggningstillgångar		239 154 614	241 222 677
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	19 422	16 133
Övriga fordringar	Not 14	216 412	195 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	869 090	288 295
Summa kortfristiga fordringar		1 104 924	499 697
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 260 732	5 486 631
Summa kassa och bank		8 260 732	5 486 631
Summa omsättningstillgångar		9 365 657	5 986 328
Summa tillgångar		248 520 271	247 209 005



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	174 933 643	172 683 643	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	174 933 643	172 683 643	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-82 782 254	-78 011 761	
Årets resultat	-1 282 756	-4 770 494	
Summa fritt eget kapital	-84 065 010	-82 782 254	
Summa eget kapital	90 868 632	89 901 388	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	112 680 000	112 680 000
Övriga långfristiga skulder	Not 18	6 607	6 607
Summa långfristiga skulder		112 686 607	112 686 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 320 000	42 320 000
Leverantörsskulder	Not 19	684 932	534 917
Skatteskulder	Not 20	16 560	14 850
Övriga skulder	Not 21	51 436	55 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 892 104	1 696 028
Summa kortfristiga skulder		44 965 032	44 621 010
Summa eget kapital och skulder		248 520 271	247 209 005



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 282 756	-4 770 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 534 063	2 534 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 251 307	-2 236 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-605 228	7 488
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	344 022	-504 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	990 101	-2 733 538
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-341 000	-455 460
Investeringar i pågående byggnation	-125 000	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-466 000	-455 460
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	0	5 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 250 000	1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 250 000	6 800 000
Årets kassaflöde	2 774 101	3 611 002
Likvidamedel vid årets början	5 486 631	1 875 629
Likvidamedel vid årets slut	8 260 732	5 486 631

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	68

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	12 224 766	11 616 752
Hyror, bostäder	1 878 165	1 901 268
Hyror, lokaler	23 700	23 700
Hyror, garage	500 968	441 350
Hyror, p-platser	96 300	93 626
Hyror, övriga	350	3 325
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-64 561	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 450	-10 825
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-115 157	-143 949
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 206	-505
Rabatter	-10	-9 658
Summa nettoomsättning	14 529 865	13 915 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	679 576	682 380
Övriga avgifter	800	800
Övriga ersättningar	50 324	65 055
Fakturerade kostnader	0	7 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-3
Övriga rörelseintäkter	158 424	152 479
Summa övriga rörelseintäkter	889 110	908 451

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-4 374 027	-5 671 629
Reparationer	-1 445 632	-2 571 963
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-412 483	-415 873
Försäkringspremier	-215 070	-196 413
Kabel- och digital-TV	-606 180	-812 398
Serviceavtal	-191 270	-36 448
Obligatoriska besiktningar	-114 863	-141 883
Snö- och halkbekämpning	-92 334	-38 904
Förbrukningsinventarier	-12 207	-29 287
Fordons- och maskinkostnader	-3 074	0
Vatten	-527 486	-520 114
Fastighetsel	-914 748	-492 494
Uppvärmning	-1 150 802	-1 597 551
Sophantering och återvinning	-442 613	-431 012
Förvaltningsarvode drift	-454 849	-445 911
Summa driftskostnader	-10 957 640	-13 401 879



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 098 344	-1 439 261
IT-kostnader	-6 796	-13 496
Arvode, yrkesrevisorer	-14 905	-15 687
Övriga förvaltningskostnader	-23 585	-1 527
Kreditupplysningar	-3 037	-9 876
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 149	-59 397
Kontorsmateriel	-50 862	-58 605
Telefon och porto	-2 185	-12 181
Medlems- och föreningsavgifter	-13 982	-4 448
Bankkostnader	-5 840	-5 028
Advokat och rättegångskostnader	-4 375	-77 375
Övriga externa kostnader	-101 165	-294 772
Summa övriga externa kostnader	-1 376 225	-1 991 651

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-136 605	-144 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 560	-7 335
Sociala kostnader	-43 137	-41 655
Summa personalkostnader	-208 302	-193 290

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 534 063	-2 534 063
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 534 063	-2 534 063

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 140	953
Övriga ränteintäkter	738	736
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 878	1 689



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 587 170	-1 855 848
Övriga räntekostnader	-208	454 988
Övriga finansiella kostnader	-40 000	-73 975
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 627 378	-1 474 835

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	172 949 799	172 949 799
Mark	88 747 650	88 747 650
	261 697 449	261 697 449
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	261 697 449	261 697 449

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 008 835	-20 474 772
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	149 940 964	152 475 027
Mark	88 747 650	88 747 650

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

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

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets slut	125 000	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	341 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	341 000	0



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 422	16 133
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	19 422	16 133

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	216 412	195 269
Summa övriga fordringar	216 412	195 269

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	224 746	215 070
Förutbetalt förvaltningsarvode	364 346	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 579	73 225
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 835	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 585	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 090	288 295

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	259 817	261 879
Transaktionskonto	8 000 915	5 224 752
Summa kassa och bank	8 260 732	5 486 631



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	155 000 000	155 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 320 000	-42 320 000
Långfristig skuld vid årets slut	112 680 000	112 680 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,53%	2021-03-30	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SBAB		2021-04-23	30 000 000,00	-30 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,90%	2021-04-30	7 320 000,00	-7 320 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,48%	2022-03-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
NORDEA	0,77%	2022-04-20	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
NORDEA	0,39%	2022-04-29	0,00	7 320 000,00	0,00	7 320 000,00
SBAB	1,53%	2023-06-08	48 680 000,00	0,00	0,00	48 680 000,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	34 000 000,00	0,00	0,00	34 000 000,00
NORDEA	0,73%	2025-04-16	0,00	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00
Summa			155 000 000,00	0,00	0,00	155 000 000,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 18 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	6 607	6 607
	6 607	6 607

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	502 432	530 362
Ej reskontraförda leverantörsskulder	182 500	4 555
Summa leverantörsskulder	684 932	534 917

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	16 560	14 850
Summa skatteskulder	16 560	14 850

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	5 982	4 626
Avräkning hyror och avgifter	-120	0
Clearing	45 574	50 589
Summa övriga skulder	51 436	55 215



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 354	49 044
Upplupna räntekostnader	101 221	48 773
Upplupna driftskostnader	0	7 731
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	26 158
Upplupna elkostnader	163 954	85 746
Upplupna värmekostnader	198 538	121 386
Upplupna kostnader för renhållning	37 243	35 215
Upplupna revisionsarvoden	29 140	21 470
Upplupna styrelsearvoden	149 940	148 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 207	15 723
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 147 507	1 135 787
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 892 104	1 696 028

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	155 000 000	151 320 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Fröjmark

Suzanna Thomas Lernihan

Arne Dahl

Anders Karlsson

Simon Larsson

Leif Stenlund

Thomas Kuca

~~Marta Ekholm-Elgan~~
Inger Nebel träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats

Mitt granskningsprogram har lämnats

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Maha Tayar
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557466343975

Dokument

Årsredovisning Solskenet 2021 inläga för signering
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2022-04-01 11:19:43 CEST (+0200) av Niklas
Frisell (NF)
Färdigställt 2022-05-17 11:41:43 CEST (+0200)

Initierare

Niklas Frisell (NF)
Riksbyggen
niklas.frisell@riksbyggen.se

Signerande parter

Daniel Förjmark (DF)
Brf Solskenet i Lund
daniel.frojmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL FRÖJMARK"
Signerade 2022-04-03 14:15:12 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN ARNE LUDVIG DAHL"
Signerade 2022-04-02 11:10:49 CEST (+0200)

Simon Larsson (SL1)
Brf Solskenet i Lund
simon.r.larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON LARSSON"
Signerade 2022-04-01 12:33:54 CEST (+0200)

Thomas Kuca (TK)
Riksbyggen Brf Solskenet i Lund
Thomas.M.Kuca@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Martin Kuca"
Signerade 2022-04-01 12:45:58 CEST (+0200)

Suzanna Lernihan (SL2)
Brf Solskenet i Lund

Anders Karlsson (AK)
Brf Solskenet i Lund



Verifikat

Transaktion 09222115557466343975

sanna.thomas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUZANNA THOMAS LERNIHAN"
Signerade 2022-04-03 11:54:50 CEST (+0200)

anders@skolans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2022-04-03 17:26:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Kenneth Odal Stenlund"
Signerade 2022-04-02 07:47:07 CEST (+0200)

Inger Nebel
Brf Solskenet i Lund
ingernebel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER NEBEL"
Signerade 2022-05-17 10:44:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAHA TAYAR"
Signerade 2022-04-02 11:40:06 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2022-05-17 11:41:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



Verifikat

Transaktion 09222115557466343975

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
Bostadsrättsföreningen Solskenet i Lund**
Org.nr 769617-5624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solskenet i Lund 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 Solskenet i Lund 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet

kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2022 11:40

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 17.05.2022 11:39

DOCUMENT ID:
Sy1LakZwc

ENVELOPE ID:


H1ArpJWP9-Sy1LakZwc

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Solskenet i Lund.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	17.05.2022 11:40 17.05.2022 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.131.137

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

Bostadsrättsförening Solskenet i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Solskenet i Lund i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

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

