

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Solnahuus nr 1
Org nr: 715200-1512



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solnahus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-09-01 till 2021-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 283 tkr. Avskrivningarna är en bokföringmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är -373 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet har under året förändrats från 237% till 119%. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 237% till 223%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grankvisten 1 i Solna kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 63 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1944. Fastighetens adress är Förrådsgatan 12,14,16 och 18.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Solna kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. år 2043 med en årlig avgäld 6 800kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
46	16	1	63

Total bostadsarea 3 251 m²

Total tomtarea 3 695 m²

Årets taxeringsvärde 85 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Lokalvård	Riksbyggen
Serviceundercentralen	Schneider Electric
Elnät	Vattenfall
Elhandel	Telge Energi
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Renhållning	PreZero Recycling AB
Bredband/TV	B2 Bredband AB/ Telenor



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 58 tkr och planerat underhåll för 361 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, från juni 2020, visar att underhållsbehovet är 650 tkr för de närmaste 10 åren.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av tvättstugor och torkrum i samtliga hus	2020
Förbättring av trädgård, bl.a. har ett staket vid trottoaren bytts ut mot en häck	2020
Undersökning/filmning av fastigheternas dagvattenledningar utomhus och där det var stopp har nya ledningar dragits och anslutits till nya stenkistor	2020
Energideklaration – energiklass E	2020
Utbyte av sänkpump i fastigheternas undercentral	2019
Radonmätning - bra resultat under gränsvärdet	2019
Reparation av stentrappa och ny asfalt mellan hus 14 och 16	2019
Reparation av rostangripna armeringsjärn, källaren i hus 16	2019
Spolning av stammar, golvbrunnar och dagvattenbrunnar	2018
OVK inkl. rensning/rengöring av frånluftskanaler och tilluftsventiler	2017
Elsystemet utbytt i el-centralerna	2016
Fasadrenovering inkl. tilläggsisolering samt byte av balkongdörrar och fönster med 2+1-glas och byte av takpannor	2014/2015
Installation av rökluckor i trapphusen mot vinden	2013
Tilläggsisolering av vindarna	2011
Målning och renovering av burspråk	2007
Radonmätning-bra resultat under gränsvärdet	2007
Fönsterrenovering	2003
Tvättstuga	1997
Byte av el-stigar/el-central	1996
Stambyte badrum och kök	1995
Tak och balkonger	1991

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	361 409

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2016-01-01 då den höjdes med 4%

Årsavgifterna för 2020 uppgår i genomsnitt till 597kr/kvm/år

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och underhåll för 361 tkr.

Föreningen tillämpar K3-regelverket från räkenskaps året 2015, vilket innebär att föreningens byggnadsavskrivning har delats upp i väsentliga komponenter, se not 1.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

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

Styrelsens kommentar för verksamhetsåret 2020-09-01 – 2021-08-30

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 – 2021 åtgärdat löpande underhåll, utfört kontroller och, som alltid, fokuserat på att åtgärda det som framkommer vid den årliga fastighets- och trädgårdsbesiktningen (som görs för att bedöma och kartlägga underhållsbehov samt uppdatera underhållsplan) tillsammans med Riksbyggens representant.

Under verksamhetsåret 2020-2021 slutfördes underhåll/renovering som påbörjats 2019-2020:

- renoveringen av tvättstugor och torkrum i samtliga hus, kondensstorkar till tre av husen köptes in och nya tvättmaskiner köptes in till hus nr 12
- undersökningen/filmningen av dagvattenledningarna utanför samtliga fyra fastigheter. Där det var stopp, utanför hus nr 12 och nr 18, drogs nya ledningar som anslöts till nya stenkistor
- förbättringen av trädgården bl.a. att en häck planterades utanför hus nr 18, buskar planterades utanför hus nr 14 och alla buskar beskars

Styrelsen har också under verksamhetsåret lagt tid och energi på att:

- ta kontakt med och jämföra olika leverantörer som skulle kunna vara ett alternativ till de tjänster som under verksamhetsåret köpts av Riksbyggen
- läsa in oss på fastighetsförsäkringar och valt att behålla Protector
- ta ett nytt lån på 400 tkr hos Handelsbanken med 0,50 % ränta. Bundet i 1 år.
- omförhandla föreningens två lån på cirka 9 Mkr vardera. Lånen har placerats hos Handelsbanken med 0,30 % och 0,32 % ränta. Båda lånen är bundna i 2 år.
- ha kontakt med försäkringsbolag och bilägare för att ta ansvar för följderna av att ett av träden på vår tomt föll omkull över en bil som stod parkerad på Förrådsgatan

Föreningens ekonomi bedöms som stabil och byggnaderna bedöms vara i gott skick.

Styrelsen vill tacka alla som hjälper till med att hålla fastigheten välskött, t.ex. genom att delta på våra städdagar.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Berggren	Ordförande	2022
Dan Petersson	Vice ordförande	2023
Mikael Svensson	Sekreterare 1	2022
Christer Öndemark	Ledamot	2022
Lena Oldberg. Avgått i sep 2021	Ledamot	2023
Lina Öien	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Ellström	Suppleant	2022
Sarah Hamzei	Suppleant	2022
Hülya Bahar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2022
Berit Sunnanhed	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Ottosson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emilie Leroy	2022
Martin Kosola	2022

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 527	2 529	2 529	2 529	2 530
Resultat efter finansiella poster	-372	-109	-15	41	91
Årets resultat	-372	-109	-15	41	91
Soliditet %	17	19	19	18	18
Likviditet %	119	237	243	288	440
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	597	597	597	597
Bränsletillägg, kr/m ²	181	181	181	181	181
Driftkostnader, kr/m ²	493	419	451	441	373
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	401	438	396	348
Ränta, kr/m ²	41	49	45	38	42
Lån, kr/m ²	5 639	5 639	5 762	5 916	6 039

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 320	0	0	3 456 579	850 406	-109 230
Disposition enl. årsstämmobeslut					-109 230	109 230
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-361 409	361 409	
Årets resultat						-372 674
Vid årets slut	93 320	0	0	3 095 170	1 102 585	-372 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	741 176
Årets resultat	-372 674
Årets ianspråktagande av underhållsfond	361 409
Summa	729 910

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **729 910**

Ingen avsättning görs till fond för yttre underhåll. Nuvarande belopp i fonden bedöms vara tillräckligt för att möta kommande underhållsåtgärder då årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket.

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 527 208	2 529 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 516	17 623
Summa rörelseintäkter		2 544 724	2 547 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 603 742	-1 362 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-449 199	-481 613
Personalkostnader	Not 6	-79 898	-76 182
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-655 614	-580 277
Summa rörelsekostnader		-2 788 453	-2 500 820
Rörelseresultat		-243 729	46 798
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 024	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 288	2 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-133 257	-158 495
Summa finansiella poster		-128 945	-156 029
Resultat efter finansiella poster		-372 674	-109 230
Årets resultat		-372 674	-109 230

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 653 125	21 017 259
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 653 125	21 017 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		21 684 625	21 048 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	40 468	40 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	184 030	174 675
Summa kortfristiga fordringar		224 498	215 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	803 985	1 815 443
Summa kassa och bank		803 985	1 815 443
Summa omsättningstillgångar		1 028 482	2 030 585
Summa tillgångar		22 713 107	23 079 344

Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	93 320	93 320
Fond för yttre underhåll	3 095 170	3 456 579
Summa bundet eget kapital	3 188 490	3 549 899
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 102 585	850 406
Årets resultat	-372 674	-109 230
Summa fritt eget kapital	729 910	741 176
Summa eget kapital	3 918 400	4 291 075
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 932 976
Summa långfristiga skulder	17 932 976	17 932 976
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000
Leverantörsskulder	122 222	115 346
Skatteskulder	10 014	8 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	329 495
Summa kortfristiga skulder	861 731	855 293
Summa eget kapital och skulder	22 713 107	23 079 344

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Komponent	120 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m	Komponent	20-50 år
Installationer, värme, el, VVS,ventilation m.m	Komponent	20-50 år
Yttre ytskikt m.m	Linjär	10-15 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 940 186	1 942 356
Hyror, lokaler	3 000	3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	587 022	587 640
Summa nettoomsättning	2 527 208	2 529 996

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar	17 096	15 937
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	6
Övriga rörelseintäkter	420	1 500
Summa övriga rörelseintäkter	17 516	17 623

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-361 409	-58 437
Reparationer	-57 983	-228 743
Självrisk	-11 145	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 917	-90 027
Tomträttsavgäld	-6 800	-6 233
Försäkringspremier	-50 041	-34 666
Kabel- och digital-TV	-202 718	-202 066
Radonmätning	0	-8 960
Återbäring från Riksbyggen	6 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 763	-4 719
Serviceavtal	-15 889	-16 442
Obligatoriska besiktningar	-9 750	0
Bevakningskostnader	0	-2 923
Snö- och halkbekämpning	-70 456	-24 206
Förbrukningsinventarier	-4 508	-641
Vatten	-61 860	-52 895
Fastighetsel	-80 310	-79 384
Uppvärmning	-451 147	-449 912
Sophantering och återvinning	-73 638	-44 125
Förvaltningsarvode drift	-51 409	-58 367
Summa driftskostnader	-1 603 742	-1 362 747

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-365 125	-346 510
IT-kostnader	-716	-321
Arvode, yrkesrevisorer	-21 625	-21 375
Övriga försäljningskostnader	-450	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 363	-21 386
Kreditupplysningar	-3 006	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 241	-15 480
Medlems- och föreningsavgifter	-3 601	-3 601
Konsultarvoden	0	-11 125
Bankkostnader	-9 034	-1 497
Övriga externa kostnader	-17 038	-57 169
Summa övriga externa kostnader	-449 199	-481 613

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-36 300	-30 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 200	-5 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-17 398	-16 682
Summa personalkostnader	-79 898	-76 182

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-646 932	-571 596
Avskrivning Markanläggningar	-8 681	-8 681
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-655 614	-580 277

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 024	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 024	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 282	2 462
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 288	2 466

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-133 016	-158 121
Övriga räntekostnader	-241	-374
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-133 257	-158 495

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 049 331	26 049 331
Mark	347 250	347 250
Investeringar Tvättstugerenovering	1 291 480	0
	27 688 061	26 396 581
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 688 061	26 396 581

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 257 785	-4 686 189
Mark	-121 536	-112 855
	-5 379 321	-4 799 044

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-571 596	-571 596
Årets avskrivning markanläggningar	-8 681	-8 681
Årets avskrivning investeringar	-75 336	0
	-655 613	-580 277

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	21 653 127	21 017 260
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	20 219 950	20 791 546
Mark	217 033	225 714
Investeringar tvättstugerenovering	1 216 144	0

Taxeringsvärden

Bostäder	85 000 000	85 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	85 000 000	85 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>35 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
63 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	31 500	31 500
Summa andra långfristiga fordringar	31 500	31 500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	40 468	40 468
Summa övriga fordringar	40 468	40 468

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	532	1 813
Förutbetalda försäkringspremier	29 835	28 730
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 498	121 708
Förutbetald elavgift	4 552	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 903	16 886
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	396	321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 746	4 650
Förutbetald tomträttsavgäld	567	567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 030	174 675

Not 15 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	203 156	908 565
Transaktionskonto	600 828	906 877
Summa kassa och bank	803 985	1 815 443

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	18 332 976	18 332 976
Kortfristig del av långfristig lån	-400 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 932 976	17 932 976

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,50%	2021-08-25	9 300 000,00	-8 900 000,00	400 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,30%	2023-09-01	0,00	8 900 000,00	0,00	8 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2023-09-01	9 032 976,00	0,00	0,00	9 032 976,00
STADSHYPOTEK	0,50%	2021-12-01	0,00	400 000,00	0,00	400 000,00
Summa			18 332 976,00	400 000,00	400 000,00	18 332 976,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 259	13 259
Upplupna räntekostnader	11 662	15 875
Upplupna elkostnader	16 626	11 301
Upplupna värmekostnader	18 550	18 544
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	42 200	42 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 198	207 811
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 495	330 990

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	20 975 575	20 975 575

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

M

Styrelsens underskrifter

Söndra 18/11 2021

Ort och datum

Klas Berggren

Klas Berggren

Dan Petersson

Dan Petersson

Mikael Svensson

Mikael Svensson

Christer Öndemark

Christer Öndemark

Lena Oldberg

Lena Oldberg

Lina Öien

Lina Öien

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-18

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Berit Sunnanhed

Berit Sunnanhed
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1, org.nr 715200-1512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad

av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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

19

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.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solnahus nr 1 för räkenskapsåret 2020-09-01—2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-11-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Berit Sunnanhed
Revisor

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 bostadsrättsshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättsshavaren 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 bostadsrättsshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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.

RB BRF Solnahuus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Solnahuus nr 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

