

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solhöjden

Org nr: 769604-1354





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solhöjden får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 295 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på det underhåll som utförts 2021 ligger på 193 tkr högre än verksamhetsår 2020. Kostnader för underhåll varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig avsättning till underhållsfond.

Driftkostnaderna har ökat främst på grund av ovan nämnda underhållsåtgärder. Mindre noterbara förändringar är att samfällighetsavgiften ökat med 72 tkr samt att det tillkommit kostnader i samband med iordningställande av hyreslägenhet inför försäljning på cirka 49 tkr. Kostnaden för fastighetsel har sjunkit med 98 tkr till följd av att föreningen installerade solceller under verksamhetsåret.

Bland övriga externa kostnader så har övriga förvaltningskostnader ökat till följd av extra tjänster har köpts in under året.

Räntekostnader har sjunkit till följd av bättre lånevillkor och amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 12%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 217 % till 113 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 288 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31-35 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	1
2 rum och kök	18
3 rum och kök	50
4 rum och kök	15

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal
Antal garage	83
Antal mc-platser	4

Total tomtarea	6 561 m <sup>2</sup>	Årets taxeringsvärde	120 200 000 kr
Bostäder bostadsrätt	6 971 m <sup>2</sup>	Föregående års taxeringsvärde	120 200 000 kr
<b>Total bostadsarea</b>	<b>6 971 m<sup>2</sup></b>		

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 är delaktig i samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

**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 192 tkr och planerat underhåll för 1 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 760 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 252 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 760 tkr (252 kr/m<sup>2</sup>). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den eviga genomsnittskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Tvättstuga	2015	Byte tvättmaskin
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning
Fasader	2018	Fasadtvätt
Ventilation	2018	Obligatorisk ventilationskontroll
Dörrar	2019	Brytskydd
Trapphus och loftgångar	2020	Renovering



## Fortsättning tidigare utfört underhåll

Armaturer	2020	Byte
Stamspolning	2020	Avloppsstammar
Trappa	2020	Ombyggnad

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fortsättning trapphusrenovering	422 461 kr
Huskropp utvändigt – tak, portar och armaturer	934 090 kr
Trappa och trappräcke	143 160 kr

## Årets utförda investeringar

Beskrivning	Belopp
Solceller	1 697 859 kr
Kameraövervakning	54 853 kr
Grusgång	15 601 kr
Grillplats	189 610 kr

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Strand	Ordförande	2023
Christina Almén	Sekreterare	2022
Johan Nordström	Vice ordförande	2022
Alexander Jaako	Ledamot	2023
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2023
Peter Ahlström	Ledamot	Avgått
Cecilia Augustsson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Begdeli	Suppleant	2022
Magnus Ferm	Suppleant	2022
Agneta Jönsson	Suppleant	2022
Frank Fagerlund	Suppleant Riksbyggen	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB (tidigare YREV AB)	Auktoriserad revisionsfirma	2022
Roland Bäcklin	Förtroendevald revisor	2022
Gunvor Carlsson	Suppleant förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Glantz	2022
Hanna Persson	2022
Henrik Smiding	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret ombildat sin hyreslägenhet till bostadsrätt och lagt ut den för försäljning. Föreningen har fått lägenheten såld och handpenning har betalats in 2021 och överlåtelsen och slutbetalning skedde i början på verksamhetsår 2022.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 121 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att sänka årsavgiften med 5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m<sup>2</sup>/år.

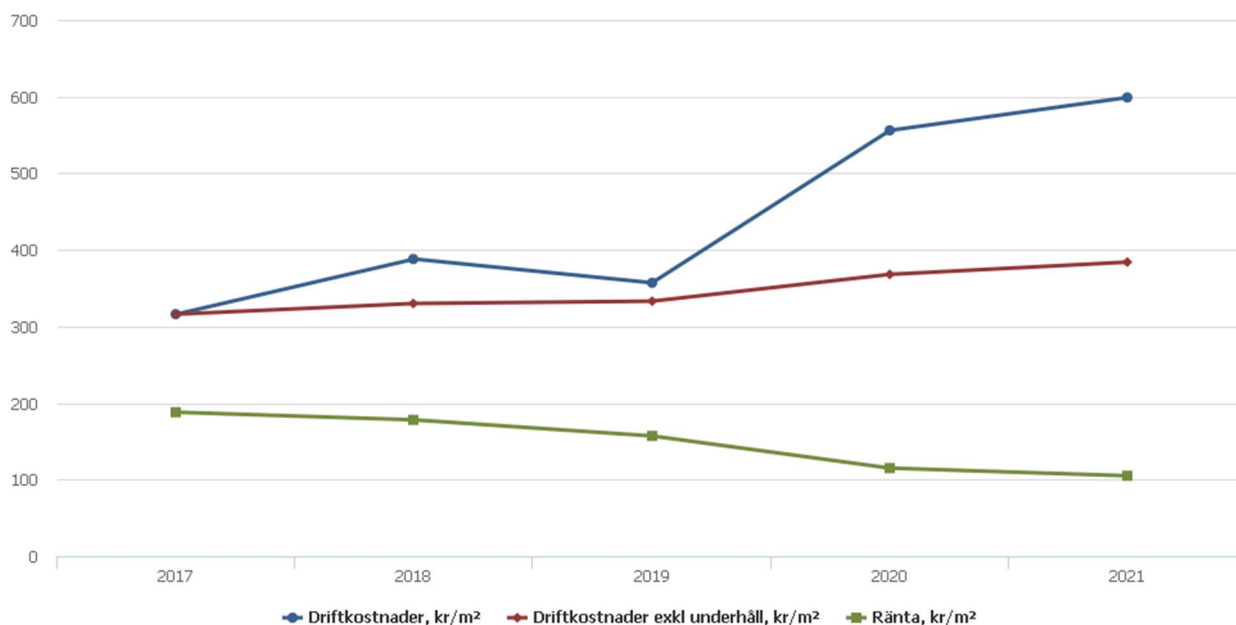
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 032	6 045	6 051	6 000	6 684
Resultat efter finansiella poster	-1 051	-756	348	5	1 145
Årets resultat	-1 051	-756	348	5	1 145
Resultat exkl. avskrivningar	288	535	1 639	1 287	2 456
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	-1 472	-642	523	171	1 389
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	252	169	160	160	153
Balansomslutning	168 548	170 348	171 793	171 813	172 946
Soliditet %	65	65	65	65	64
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	12	28	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	113	217	280	238	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	785	785	785	785	872
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	599	556	357	388	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	384	368	333	330	316
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	105	115	157	178	188
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 247	1 210	1 228	1 092	989
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 209	8 325	8 465	8 555	8 707
Skuldkvot %	9,31	9,49	9,67	9,83	9,00

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	38 013 197	0	8 431 964	-2 745 002	-755 808
Disposition enl. årsstämmobeslut					-755 808	755 808
Reservering underhållsfond				1 760 000	-1 760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 499 711	1 499 711	
Årets resultat						-1 050 600
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 636 982</b>	<b>38 013 197</b>	<b>0</b>	<b>8 692 253</b>	<b>-3 761 099</b>	<b>-1 050 600</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 500 811
Årets resultat	-1 050 600
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 499 711
<b>Summa</b>	<b>-4 811 700</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 811 700**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 032 493	6 045 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 452	68 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 143 945</b>	<b>6 114 062</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 178 419	-3 873 536
Övriga externa kostnader	Not 5	-873 442	-800 218
Personalkostnader	Not 6	-85 768	-86 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 338 893	-1 290 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 476 522</b>	<b>-6 051 650</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-332 576</b>	<b>62 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 952	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 347	10 459
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-734 322	-828 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-718 023</b>	<b>-818 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 050 600</b>	<b>-755 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 050 600</b>	<b>-755 808</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	163 905 777	164 984 856
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 765 409	67 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 671 186</b>	<b>165 052 156</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	124 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 795 686</b>	<b>165 176 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		774	30
Övriga fordringar	Not 15	401 423	120 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	322 375	874 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>724 572</b>	<b>994 755</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 027 928	4 176 240
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 027 928</b>	<b>4 176 240</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 752 501</b>	<b>5 170 995</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>168 548 187</b>	<b>170 347 651</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	105 650 179	105 650 179	
Fond för yttre underhåll	8 692 254	8 431 964	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>114 342 433</b>	<b>114 082 143</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 761 100	-2 745 002	
Årets resultat	-1 050 600	-755 808	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 811 700</b>	<b>-3 500 811</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>109 530 733</b>	<b>110 581 333</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	36 202 068	41 548 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 202 068</b>	<b>41 548 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 025 354	16 484 803
Leverantörsskulder		739 512	807 473
Skatteskulder		0	14 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 050 520	911 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 815 386</b>	<b>18 218 164</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>168 548 187</b>	<b>170 347 651</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 050 600	-755 808
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 338 893	1 290 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>288 293</b>	<b>535 184</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	270 183	-579 349
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	56 670	289 025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>615 146</b>	<b>244 860</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-205 211	0
Investeringar i inventarier	-1 752 712	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 957 923</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-805 535	-978 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-805 535</b>	<b>-978 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 148 312</b>	<b>-734 136</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 176 241</b>	<b>4 910 377</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 027 928</b>	<b>4 176 241</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

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



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10
Laddstolpar	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Kameraövervakning	Linjär	5
Grusgång	Linjär	10
Grillplats	Linjär	10

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	5 432 988	5 432 988
Hyror, bostäder	39 760	68 160
Hyror, garage	323 187	323 044
Hyror, övriga	26 051	25 979
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 662	-32 686
Elavgifter	245 169	227 927
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 032 493</b>	<b>6 045 412</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	23 500	17 192
Övriga sidointäkter	17 068	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Övriga rörelseintäkter	70 885	51 453
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>111 452</b>	<b>68 650</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-1 499 711	-1 306 417
Reparationer	-192 375	-204 393
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-114 491	-132 217
Samfällighetsavgifter	-307 130	-235 443
Försäkringspremier	-91 062	-79 530
Kabel- och digital-TV	-160 391	-149 865
Återbäring från Riksbyggen	8 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 479	-1 479
Obligatoriska besiktningar	-109 735	-59 226
Övriga utgifter, köpta tjänster	-48 634	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 246
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 625
Förbrukningsinventarier	-76 683	-77 180
Vatten	-231 582	-215 036
Fastighetsel	-381 509	-480 012
Fordonsel	-37 354	0
Uppvärmning	-777 283	-739 010
Sophantering och återvinning	-115 776	-116 360
Förvaltningsarvode drift	-41 525	-69 495
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 178 419</b>	<b>-3 873 536</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-725 834	-725 564
IT-kostnader	-1 703	-5 838
Arvode, yrkesrevisorer	-12 000	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-51 631	-2 455
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 464	-22 930
Representation	-3 550	0
Kontorsmateriel	-16 391	-11 341
Telefon och porto	-17 843	-11 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-338	-49
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-2 205	-5 655
Övriga externa kostnader	-22 930	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-873 442</b>	<b>-800 218</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-70 198	-66 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 998	-2 997
Sociala kostnader	-17 568	-17 107
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-85 768</b>	<b>-86 904</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Avskrivning Markanläggningar	-130	0
Avskrivning Markinventarier	-1 580	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
Avskrivning Installationer	-54 603	-8 413
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 338 893</b>	<b>-1 290 992</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 952	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 952</b>	<b>0</b>

*\*Avser utdelning av andelar i Riksbyggens Intresseförening Södra och Mellersta Skåne*

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 233	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	10 459
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 347</b>	<b>10 459</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-734 093	-799 588
Övriga räntekostnader	-229	-76
Övriga finansiella kostnader	0	-29 016
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-734 322</b>	<b>-828 680</b>





**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	452 388	452 388
	<b>178 091 376</b>	<b>178 091 376</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	15 601	0
Markinventarier	189 610	0
	<b>205 211</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>178 296 587</b>	<b>178 091 376</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 483 395	-11 230 378
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-334 137	-304 575
Markanläggningar	0	0
Markinventarier	0	0
	<b>-13 106 520</b>	<b>-11 823 941</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
Årets avskrivning markanläggningar	-130	0
Årets avskrivning markinventarier	-1 580	0
	<b>-1 284 290</b>	<b>-1 282 580</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 390 810</b>	<b>-13 106 521</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>163 905 777</b>	<b>164 984 856</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	131 613 588	132 866 605
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	88 688	118 251
Markanläggningar	15 471	0
Markinventarier	188 030	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	120 200 000	120 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>120 200 000</b>	<b>120 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>84 000 000</i>	<i>84 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 200 000</i>	<i>36 200 000</i>



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	84 125	84 125
	<b>84 125</b>	<b>84 125</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	1 752 712	0
	<b>1 752 712</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 836 837</b>	<b>84 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-16 825	-8 413
	<b>-16 825</b>	<b>-8 413</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-54 603	-8 413
	<b>-54 603</b>	<b>-8 413</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-71 428	-16 825
	<b>-71 428</b>	<b>-16 825</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-71 428</b>	<b>-16 825</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 765 409</b>	<b>67 300</b>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	124 500	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>124 500</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	124 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>124 500</b>

*\*Flyttat till Andelar i intresseföretag, se not 14***Not 15 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	804	0
Skattekonto	110 789	17 509
Momsfordringar	289 830	102 831
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>401 423</b>	<b>120 340</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 976	91 062
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 543	181 391
Förutbetald elavgift	0	46 836
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 659	37 734
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 830	150
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 368	517 211
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>322 375</b>	<b>874 385</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	436 672	3 432 439
Transaktionskonto	1 591 256	743 801
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 027 928</b>	<b>4 176 240</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	57 227 422	58 032 957
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-650 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 375 354	-15 834 803
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 202 068</b>	<b>41 548 154</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,95%	2021-01-28	10 161 754,00	-10 161 754,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,36%	2022-01-28	0,00	10 161 754,00	155 535,00	10 006 219,00
SWEDBANK	1,55%	2022-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SWEDBANK	1,74%	2023-03-24	9 244 135,00	0,00	150 000,00	9 094 135,00
SWEDBANK	1,59%	2024-02-09	12 615 750,00	0,00	100 000,00	12 515 750,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	9 969 134,00	0,00	400 000,00	9 569 134,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
<b>Summa</b>			<b>58 032 957,00</b>	<b>0,00</b>	<b>805 535,00</b>	<b>57 227 422,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 20 375 354 kr villkorsändras och 650 000 kr amorteras varför totalt 21 025 354 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande lån på 36 202 068 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	21 428	20 989
Upplupna räntekostnader	72 034	69 422
Upplupna driftskostnader	0	2 246
Upplupna elkostnader	80 903	60 133
Upplupna värmekostnader	98 759	110 510
Upplupna kostnader för renhållning	10 289	8 905
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 874
Upplupna styrelsearvoden	68 200	66 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 419	1 998
Beräknat förvaltningsarvode	0	29 016
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	539 487	528 441
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 050 520</b>	<b>911 333</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har sålt sin hyreslägenhet i början på 2022.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Johan Strand

\_\_\_\_\_  
Christina Almén

\_\_\_\_\_  
Johan Nordström

\_\_\_\_\_  
Alexander Jaako

\_\_\_\_\_  
Ghassem Ghahremani

\_\_\_\_\_  
Cecilia Augustsson

Mitt granskningsprogram har lämnats, Lund 2022-

\_\_\_\_\_  
Roland Bäcklin  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-

FAKTOR AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557467087218

## Dokument

Riksbyggen Brf Solhöjden årsredovisning 2021  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2022-04-12 14:44:24 CEST (+0200) av Frank  
Fagerlund (FF)  
Färdigställt 2022-04-21 13:16:16 CEST (+0200)

## Initierare

Frank Fagerlund (FF)  
Riksbyggen  
frank.fagerlund@riksbyggen.se

## Signerande parter

Johan Strand (JS)  
Riksbyggen Brf Solhöjden



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN STRAND"  
Signerade 2022-04-12 16:03:06 CEST (+0200)

Christina Almén (CA1)  
Riksbyggen Brf Solhöjden



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTINA ALMÉN"  
Signerade 2022-04-12 15:34:06 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)  
Riksbyggen Brf Solhöjden



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN NORDSTRÖM"  
Signerade 2022-04-12 14:47:52 CEST (+0200)

Alexander Jaako (AJ)  
Riksbyggen Brf Solhöjden



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan  
Alexander Jaako"  
Signerade 2022-04-17 16:48:21 CEST (+0200)

Ghassem Ghahremani (GG)  
Riksbyggen Brf Solhöjden

Cecilia Augustsson (CA2)  
Riksbyggen



# Verifikat

Transaktion 09222115557467087218



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GHASSEM GHAREMANI"  
Signerade 2022-04-12 15:24:02 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna-Karin Cecilia Augustsson"  
Signerade 2022-04-12 15:04:15 CEST (+0200)

Roland Bäcklin (RB)  
Riksbyggen Brf Solhöjden



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dick  
Roland Bäcklin"  
Signerade 2022-04-12 15:01:40 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2022-04-21 13:16:16 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 dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solhöjden**  
Org.nr 769604-1354

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag

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

Ystad, signerat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2022 13:15

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 21.04.2022 13:14

DOCUMENT ID:

B1BnnnAN5

ENVELOPE ID:


ByE223C4q-B1BnnnAN5

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Solhöjden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	 Signed Authenticated	21.04.2022 13:15 21.04.2022 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.160.221

\* 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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Solhöjden

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solhöjden 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](http://www.riksbyggen.se)

