

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Solberga Änge  
Org nr: 769627-9475



**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
SOLBERGA ÄNGE**

**Ordinarie föreningsstämma  
Tisdag 9 maj kl. 18.00**

**Lokal: Riksbyggen, Söderväg 4A, lokalen på övervåningen**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer (extern och intern) och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solberga Änge  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 2014-04-09.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år beroende på att övriga rörelseintäkter är högre. Det innebär att föreningen erhållit kreditering gällande brandskydd med 4 125 kr, kreditering för snöjour med 4 375 kr samt trapphusbelysning 30 000 kr. Hyresintäkterna från uthyrning av föreningens övernattningslokal är också högre än tidigare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

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 123% till 5%. Anledningen till den försämrade likviditeten beror på det ändrade redovisningssättet gällande lång- och kortfristiga lån. Jämfört med tidigare redovisningssätt är likviditeten 118%. Se vidare not 17.

I resultatet ingår avskrivningar med 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden 50 i Region Gotland med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015/2016. Fastighetens adress är Artillerigatan 21 B-D i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	8	12	5	1	28

### Dessutom tillkommer

Skärmtaksplatser	P-platser	Gästlägenhet
5	27	1



Total tomtarea	5 527 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 156 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	47 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Driftövervakning
GEAB	El och fjärrvärme
Ragnsells	Källsortering
Telia	Fiber

#### 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 209 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 881 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 408 kr/m<sup>2</sup>. Den rekommenderade avsättningen uppgår till 405 tkr, som motsvarar en kostnad på 188 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 536 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 254 tkr (118 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 264 tkr (122 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Svensson	Ordförande	2023
Katarina Söderdahl	Vice ordförande	2023
Lisa Stark	Sekreterare	2024
Ove Kolmodin	Ledamot	2024
Jakob Jakobsson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Karlsson	Suppleant	2023
Maja Ronsten	Suppleant	2023
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2023
Peter Nyqvist	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Wramner	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Nyqvist	2023
Peter Åkesson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 10%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 725 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

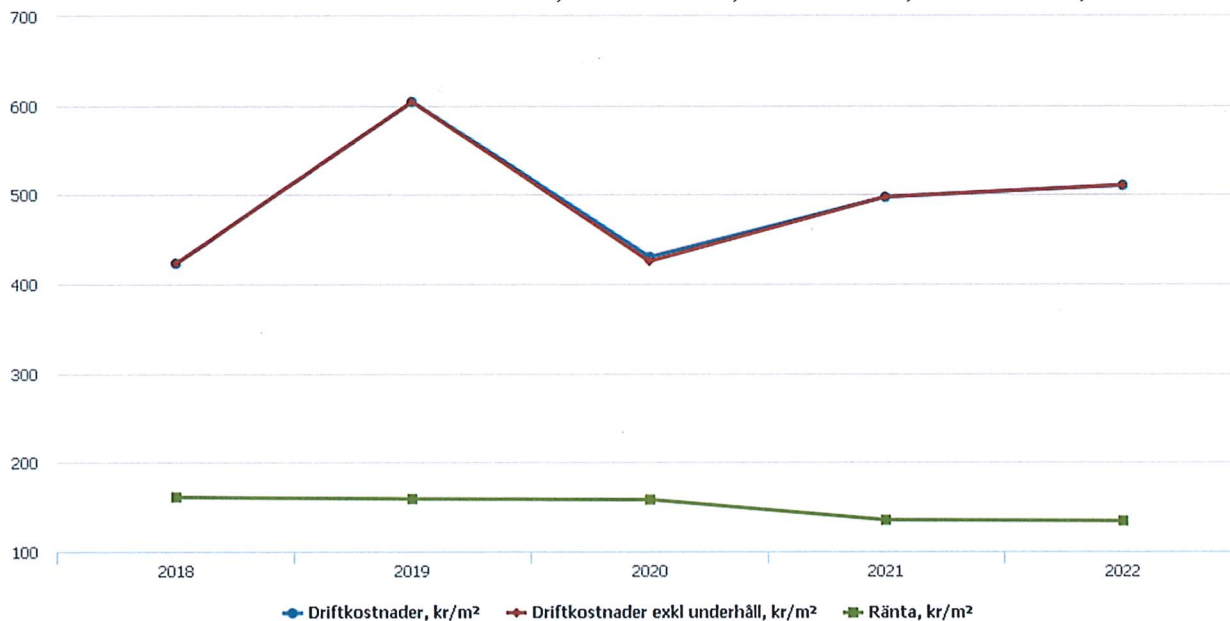
#### Miljö:

Elelavtal med GEAB som löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.
- Föreningen håller på med installation av elladdstolpar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 699	1 692	1 704	1 702	1 710
Resultat efter finansiella poster	-430	-369	-256	-287	-273
Årets resultat	-430	-369	-256	-287	-273
Resultat exklusive avskrivningar	220	281	394	363	377
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-44	17	130	99	113
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	122	122	122	122	122
Balansomslutning	84 375	84 893	85 622	86 082	86 543
Kassaflöde, indirekt metod	8	-82	178	188	261
Soliditet %	73	73	73	73	73
Likviditet %	5	123	152	116	88
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	725	725	725	725	725
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	555	497	430	604	423
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	555	497	425	604	423
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	134	135	158	159	161
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	852	730	607	490	367
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 337	10 302	10 488	10 578	10 654
Skuldkvot %	11,78	12,37	12,48	10,52	12,79



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 400 000	1 573 490	-3 334 390	-369 442
Disposition enl. årsstämmobeslut			-369 442	369 442
Reservering underhållsfond		264 000	-264 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-429 863
<b>Vid årets slut</b>	<b>64 400 000</b>	<b>1 837 490</b>	<b>-3 967 832</b>	<b>-429 863</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 703 832
Årets resultat	-429 863
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
<b>Summa</b>	<b>-4 397 695</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 4 397 695**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 699 128	1 692 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 896	103 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 866 024</b>	<b>1 796 050</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 196 964	-1 071 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 684	-77 995
Personalkostnader	Not 6	-74 900	-76 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-650 000	-650 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 012 548</b>	<b>-1 876 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-146 524</b>	<b>-80 540</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 344	1 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 156	1 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-288 838	-291 351
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 338</b>	<b>-288 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-429 863</b>	<b>-369 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-429 863</b>	<b>-369 442</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	83 450 000	84 100 000
Pågående ny-och ombyggnation samt förskott	Not 12	106 962	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 556 962</b>	<b>84 100 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	14 000	14 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 570 962</b>	<b>84 114 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	12 183	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	116 791	112 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 973</b>	<b>112 452</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	675 036	666 848
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>675 036</b>	<b>666 848</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 009</b>	<b>779 301</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 374 971</b>	<b>84 893 301</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 400 000	64 400 000
Fond för yttre underhåll		1 837 490	1 573 490
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 237 490</b>	<b>65 973 490</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 967 832	-3 334 390
Årets resultat		-429 863	-369 442
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 397 695</b>	<b>-3 703 832</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 836 795</b>	<b>62 269 658</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 968 409	21 990 019
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 968 409</b>	<b>21 990 019</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 015 610	220 516
Leverantörsskulder	Not 18	120 240	90 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	430 917	322 541
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 566 767</b>	<b>633 624</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 374 971</b>	<b>84 893 301</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-429 863	-369 442
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	650 000	650 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>220 137</b>	<b>280 558</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 521	-3 342
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	14 933 143	42 069
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>15 136 759</b>	<b>319 285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i installationer	-106 962	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-106 962</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-15 021 610	-401 496
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 021 610</b>	<b>-401 496</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 188</b>	<b>-82 211</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>666 848</b>	<b>749 059</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>675 036</b>	<b>666 848</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# 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. Räkna 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
Elladdstolpar (avskrivning startar när stolpar är i bruk)		

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 563 024	1 563 024
Hyrer, p-platser	89 800	88 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 200	-6 080
Elavgifter	50 504	46 560
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 699 128</b>	<b>1 692 304</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	76 944	76 944
Övriga ersättningar (hyra övernattningslägenhet)	46 700	22 100
Övriga ersättningar (pansättnings- och överlåtelseavgifter)	4 572	4 522
Övriga rörelseintäkter (påminnelseavgifter)	180	180
Övrigt (återbet, brandskydd 4125, snöjour 4 375, trapphusbelysning 30 000)	38 500	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>166 896</b>	<b>103 746</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Reparationer	-209 047	-82 680
Försäkringspremier	-27 184	-26 613
Kabel- och digital-TV	-82 872	-82 659
Återbäring från Riksbyggen	3 500	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 964	-15 209
Obligatoriska besiktningar	-100 827	-6 849
Bevakningskostnader	-1 519	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 125
Snö- och halkbekämpning	-10 489	-92 030
Förbrukningsinventarier	-37 638	-21 716
Vatten	-135 583	-132 753
Fastighetsel	-174 839	-178 762
Uppvärmning	-160 997	-173 354
Sophantering och återvinning	-62 549	-61 304
Förvaltningsarvode drift	-188 958	-196 557
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 196 964</b>	<b>-1 071 913</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-48 049	-47 198
Arvode, yrkesrevisorer	-13 750	-11 876
Övriga förvaltningskostnader	-14 762	-2 882
Påminnelseavgifter	0	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-5 712
Representation	0	-1 201
Telefon och porto	-5 515	-5 810
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-46
Medlems- och föreningsavgifter	-1 120	-840
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader (reg.bevis)	-800	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-90 684</b>	<b>-77 995</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 250	-51 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 602	-12 509
Sociala kostnader	-9 048	-13 024
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-74 900</b>	<b>-76 683</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-650 000	-650 000
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-650 000</b>	<b>-650 000</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på andelar tecknade via Riksbyggens Intresseförening	1 344	1 344
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 344</b>	<b>1 344</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	1 594	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	2 539	1 074
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	23	31
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 156</b>	<b>1 105</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-288 815	-291 231
Övriga räntekostnader	-22	-120
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-288 838</b>	<b>-291 351</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	78 000 000	78 000 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 900 000	-3 250 000
	<b>-3 900 000</b>	<b>-3 250 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-650 000	-650 000
	<b>-650 000</b>	<b>-650 000</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 550 000</b>	<b>-3 900 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>83 450 000</b>	<b>84 100 000</b>

**Varav**

Byggnader	73 450 000	74 100 000
Mark	10 000 000	10 000 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	47 400 000	40 400 000
----------	------------	------------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 400 000</b>	<b>40 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>32 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

**Not 12 Pågående ny-och ombyggnation samt förskott**  
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (pågående)	106 962	0
	<b>106 962</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>106 962</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>106 962</b>	<b>0</b>



**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
28 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	14 000	14 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Momsfordringar	12 183	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 183</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	30 501	27 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	58 384	60 366
Förutbetald elavgift	10 537	9 495
Förutbetald renhållning	1 604	1 593
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 782	13 815
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 982	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>116 791</b>	<b>112 452</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel	506 967	271 228
Transaktionskonto	168 069	395 620
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>675 036</b>	<b>666 848</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Inteckningslån	21 984 019	22 210 535
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-226 516	-220 516
Nästa års lån för villkorsändring	-14 789 094	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 968 409</b>	<b>21 990 019</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,53%	2023-06-30	7 452 172,00	77 024,00	7 375 148,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2023-06-30	7 490 578,00	76 632,00	7 413 946,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2024-06-30	7 267 785,00	72 860,00	7 194 925,00
<b>Summa</b>			<b>22 210 535,00</b>	<b>226 516,00</b>	<b>21 984 019,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 226 516 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 968 409 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 7 375 148 kr och 7 413 946 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	120 240	93 423
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>121 551</b>	<b>93 423</b>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 500	16 000
Upplupna räntekostnader	55 556	40 731
Upplupna driftskostnader	96 918	18 229
Upplupna elkostnader	23 303	24 942
Upplupna värmekostnader	25 506	27 149
Upplupna styrelsearvoden	53 250	51 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 884	144 340
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>430 917</b>	<b>322 541</b>

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Visby 10 mars 2023

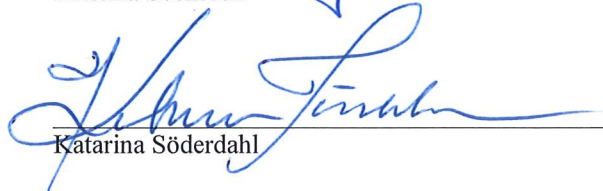
Ort och datum



Kristina Svensson



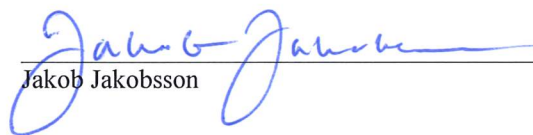
Ove Kolmodin



Katarina Söderdahl



Lisa Stark

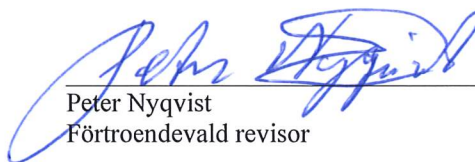


Jakob Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2023



Anita Levander Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



Peter Nyqvist  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge

Org.nr. 769627-9475

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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



upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 Solberga Änge räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning

innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

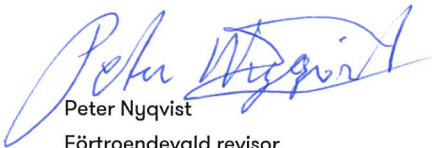
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Visby den 20/3 2023



Grant Thornton Sweden AB  
Anita Levander  
Auktoriserad revisor



Peter Nyqvist  
Förtroendevald revisor  
Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge

---

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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



## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RB BRF Solberga Änge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Solberga Änge i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

