

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solhöjden i Lund

Org nr: 769604-1354





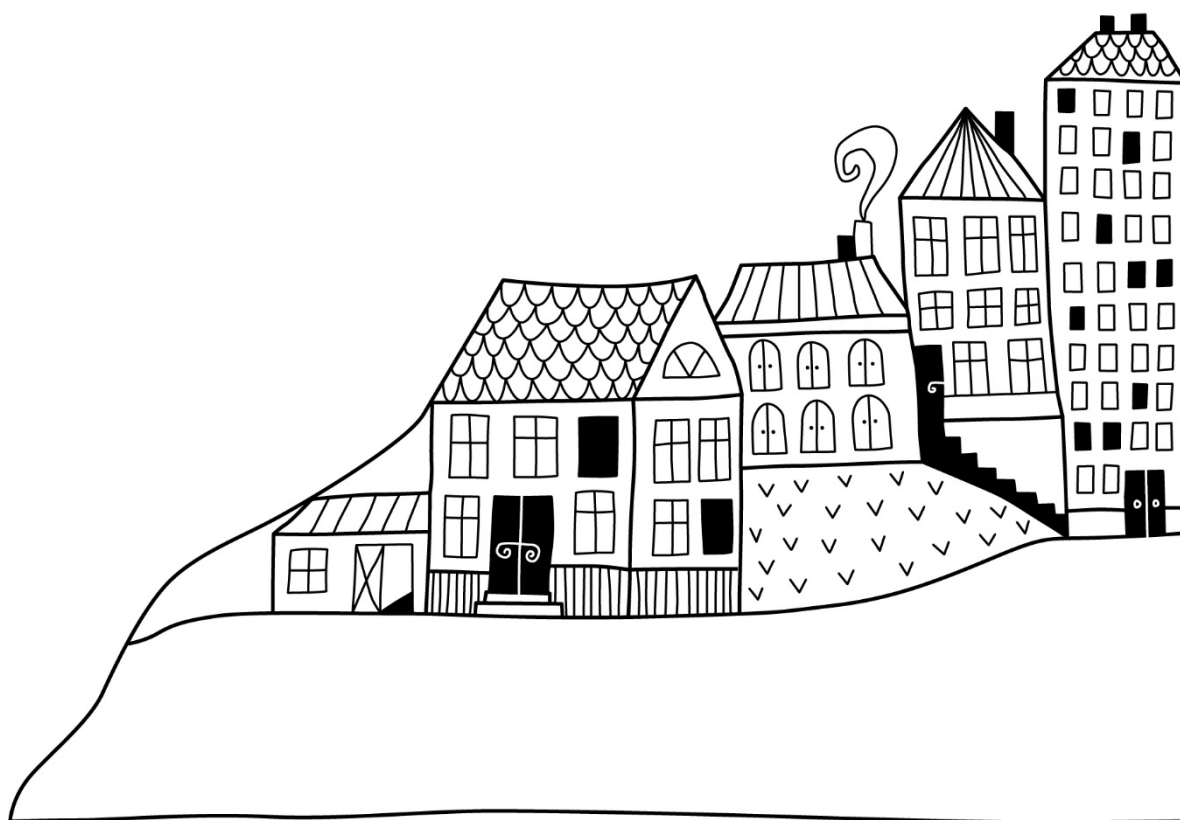
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Solhöjden i Lund får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 lägre jämfört med föregående år till största delen beroende på underhållskostnader. Det är normalt att underhållskostnader pendlar från ett år till ett annat.

Bortsett från underhållet har räntekostnaderna ökat med ca 500 tkr på grund av 2 lån som omsatts till högre ränta jämfört med tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 210% till 135%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 594 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -587 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året byggt om den gemensamma tvättstugan till gemensamhetslokal.

### 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.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kokskåp	1
2 rum och kök	18
3 rum och kök	50
4 rum och kök	15

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal garage	65
Antal Laddplatser	18
MC-platser	4

Total tomtarea	6 834 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 971 m <sup>2</sup>
<b>Garagelokaler</b>	800 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	163 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen 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 412 tkr och planerat underhåll för 1 866 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2024 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 290 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2024 tkr (290 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning
Fasader	2018	Fasadvätt
Dörrar	2019	Brytskydd
Trapphusreovering	2021	
Huskropp utvändigt	2021	Tak, portar och armaturer
Byte av ytterdörr	2022	
Utomhusbänkar	2022	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Spolning avlopp	62 750
Reparation målning fasad	1 795 469
Markytor	7 563

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Strand	Ordförande	2025
Christina Almén	Sekreterare	2024
Johan Nordström	Vice ordförande	2024
Alexander Jaako	Ledamot	2025
Ghassem Ghahremani	Ledamot	2025
Håkan Weijne	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Åkesson	Suppleant	2024
Magnus Fern	Suppleant	2024
Daniel Pålsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024
Axel Helander	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nils Norrsell	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nils Norrsell	2024
Åsa Andersson	2024

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 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 % samt införande av debitering bredband 75 kr/lgh/månad och TV-avgift 85 kr/lgh/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

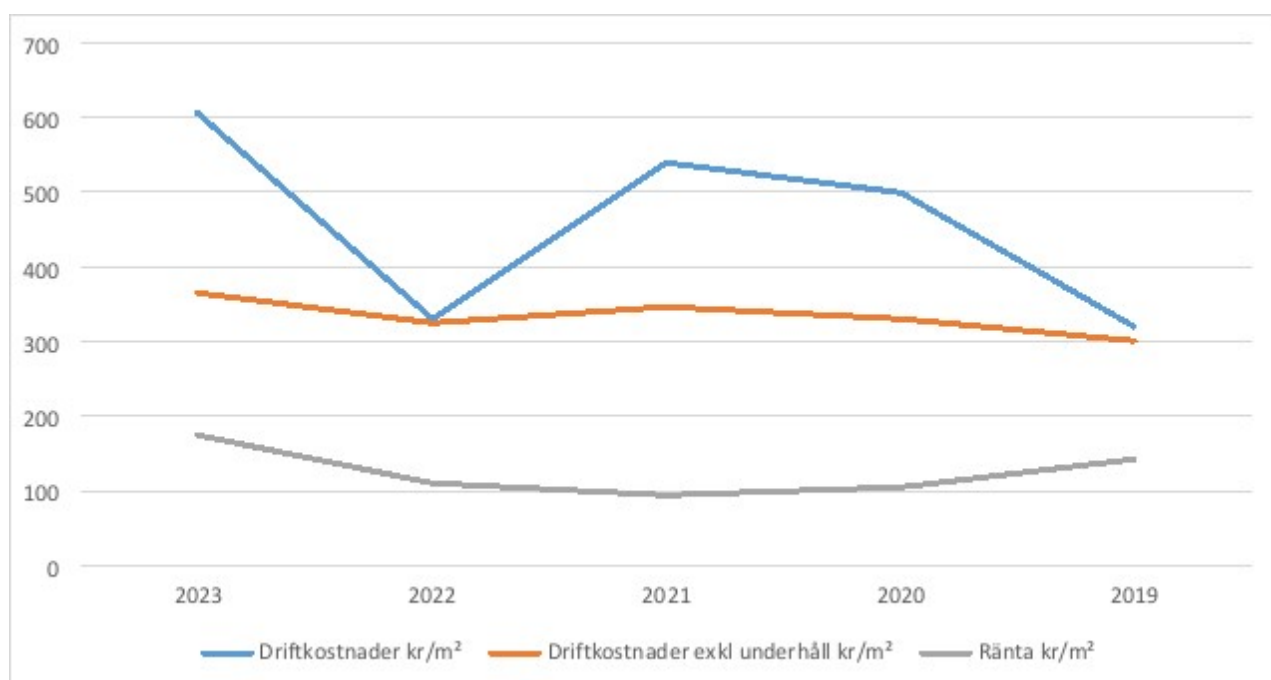


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 087	5 855	6 032	6 045	6 051
Rörelsens intäkter	6 470	6 003	6 144	6 114	6 105
Resultat efter finansiella poster*	-2 181	189	-1 051	-756	348
Årets resultat	-2 181	189	-1 051	-756	348
Resultat exkl avskrivningar	-587	1 617	288	535	1 639
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 611	-156	-1 472	-642	523
Balansomslutning	168 218	171 676	168 548	170 348	171 793
Årets kassaflöde	-1 225	560	-2 148	-734	1 162
Soliditet %*	65	65	65	65	65
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	8	18	12	28	280
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	92	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,6	0,5	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	799	820	818	820
Driftkostnader kr/kvm	605	329	538	498	320
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	365	323	345	330	299
Energikostnad kr/kvm*	164	173	184	185	177
Underhållsfond kr/kvm	1 361	1 341	1 119	1 085	1 102
Reservering till underhållsfond kr/kvm	260	228	226	151	144
Sparande kr/kvm*	165	214	230	237	232
Ränta kr/kvm	173	110	94	103	141
Skuldsättning kr/kvm*	7 375	7 486	7 364	7 468	7 594
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 222	8 405	8 269	8 385	8 527
Räntekänslighet %*	9,7	10,5	10,1	10,3	10,4

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Resultat 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader samt ökade räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	39 788 197	10 418 943	-6 538 389	188 501
Disposition enl. årsstämmobeslut				188 501	-188 501
Reservering underhållsfond			2 024 000	-2 024 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 865 782	1 865 782	
Årets resultat					-2 180 971
<b>Vid årets slut</b>	<b>67 636 982</b>	<b>39 788 197</b>	<b>10 577 161</b>	<b>-6 508 106</b>	<b>-2 180 971</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 349 888
Årets resultat	-2 180 971
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 024 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 865 782
<b>Summa</b>	<b>-8 689 077</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -8 689 077

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 086 555	5 854 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	383 499	147 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 470 054</b>	<b>6 002 627</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 700 473	-2 558 837
Övriga externa kostnader	Not 5	-958 390	-903 108
Personalkostnader	Not 6	-100 084	-94 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 593 596	-1 428 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 352 543</b>	<b>-4 984 710</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-882 489</b>	<b>1 017 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 490	11 952
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 304	16 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 344 277	-857 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 298 483</b>	<b>-829 416</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 180 971</b>	<b>188 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 180 971</b>	<b>188 501</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	163 986 498	164 870 240
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 063 427	2 025 880
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	419 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>166 049 925</b>	<b>167 315 919</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	124 500	124 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 174 425</b>	<b>167 440 419</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 016	0
Övriga fordringar	Not 15	213 586	407 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	467 197	1 239 918
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>679 767</b>	<b>1 647 510</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 363 332	2 588 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 363 332</b>	<b>2 588 311</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 043 099</b>	<b>4 235 820</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>168 217 523</b>	<b>171 676 239</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		107 425 179	107 425 179
Fond för yttre underhåll		10 577 161	10 418 943
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 002 340</b>	<b>117 844 122</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 508 105	-6 538 389
Årets resultat		-2 180 971	188 501
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 689 077</b>	<b>-6 349 888</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>109 313 263</b>	<b>111 494 234</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 092 953	37 127 068
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 092 953</b>	<b>37 127 068</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 219 709	21 042 974
Leverantörsskulder		497 660	809 268
Skatteskulder	Not 19	32 274	8 394
Övriga skulder	Not 20	112 661	45 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	949 003	1 148 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 811 307</b>	<b>23 054 937</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>168 217 523</b>	<b>171 676 239</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 180 971	188 501
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 593 596	1 428 552
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-587 375</b>	<b>1 617 054</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	967 743	-922 938
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-420 365	221 931
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-39 996</b>	<b>916 047</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-565 300	-2 295 957
Investeringar i inventarier	-182 100	-357 530
Investeringar i pågående byggnation	419 798	-419 798
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-327 602</b>	<b>-3 073 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-857 380	942 620
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	1 775 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-857 380</b>	<b>2 717 620</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 224 978</b>	<b>560 382</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 588 310</b>	<b>2 027 928</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 363 333</b>	<b>2 588 310</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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. 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
Kamerabevakning	Linjär	5
Grusgång	Linjär	10
Grillplats	Linjär	10
Nätverk, kameror och vindbelysning	Linjär	10
Temperaturavläsning	Linjär	10
Lösullskomplettering	Linjär	10
Frånluftsvärmepumpar	Linjär	20
2 st. tv-apparater till trapphus	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 312 992	5 210 080
Hyror, garage	324 901	322 900
Hyror, övriga	29 690	26 783
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 481	-24 083
Rabatter	0	-10
Elavgifter	435 453	319 105
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 086 555</b>	<b>5 854 775</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	161 280	0
Övriga ersättningar	18 915	12 536
Övriga sidointäkter	25 140	89 496
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-11
Erhållna statliga bidrag	168 954	0
Övriga rörelseintäkter	9 231	45 831
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>383 499</b>	<b>147 852</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 865 782	-46 311
Reparationer	-412 282	-101 513
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-148 834	-130 494
Samfällighetsavgifter	-363 651	-318 760
Försäkringspremier	-105 252	-92 516
Kabel- och digital-TV	-168 234	-152 423
Återbäring från Riksbyggen	9 400	11 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 300	-40 386
Serviceavtal	-17 985	-11 251
Obligatoriska besiktningar	-145 597	-64 770
Drift och förbrukning, övrigt	-1 190	0
Förbrukningsinventarier	-25 514	-56 819
Fordons- och maskinkostnader	0	-766
Vatten	-215 682	-202 094
Fastighetsel	-717 634	-511 430
Fordonsel	-32 603	-29 191
Uppvärmning	-307 794	-599 394
Sophantering och återvinning	-149 363	-124 570
Förvaltningsarvode drift	-31 177	-87 449
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 700 473</b>	<b>-2 558 837</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-836 551	-742 173
IT-kostnader	-6 482	-2 171
Företagsförsäkringar	0	-1 460
Arvode, yrkesrevisorer	-10 375	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-21 000	-36 039
Kreditupplysningar	-1 836	-1 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-14 242
Representation	-1 004	-12 014
Kontorsmateriel	-7 414	-2 142
Telefon och porto	-23 588	-21 893
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	5
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-6 755	-2 800
Övriga externa kostnader	-22 049	-50 384
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-958 390</b>	<b>-903 108</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 995	-3 996
Sociala kostnader	-20 789	-19 217
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 084</b>	<b>-94 213</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 258 832	-1 253 017
Avskrivning Markanläggningar	-1 560	-1 560
Avskrivning Markinventarier	-23 899	-18 961
Avskrivningar tillkommande utgifter	-164 752	-57 955
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 586	-1 646
Avskrivning Installationer	-137 968	-95 412
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 593 596</b>	<b>-1 428 552</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 490	11 952
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 490</b>	<b>11 952</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	598	4 636
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	11 318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	32
Övriga ränteintäkter	42 673	415
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>43 304</b>	<b>16 402</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 344 215	-857 770
Övriga räntekostnader	-62	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 344 277</b>	<b>-857 770</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Markinventarier	189 610	189 610
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	2 748 345	452 388
Markanläggning	15 601	15 601
	<b>180 592 544</b>	<b>178 296 587</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	116 298	0
Tillkommande utgifter	399 627	2 295 957
Markinventarier	49 375	0
	<b>565 300</b>	<b>2 295 957</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>181 157 844</b>	<b>180 592 544</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 989 430	-13 736 412
Anslutningsavgifter	-288 988	-288 988
Tillkommande utgifter	-421 655	-363 700
Markanläggningar	-1 690	-130
Markinventarier	-20 541	-1 580
	<b>-15 722 303</b>	<b>-14 390 810</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 258 832	-1 253 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-164 752	-57 955
Årets avskrivning markanläggningar	-1 560	-1 560
Årets avskrivning markinventarier	-23 899	-18 961
	<b>-1 449 043</b>	<b>-1 331 493</b>



<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 171 346</b>	<b>-15 722 303</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>163 986 498</b>	<b>164 870 240</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	129 218 037	130 360 571
Mark	32 000 000	32 000 000
Tillkommande utgifter	2 561 565	2 326 690
Markanläggningar	12 351	13 911
Markinventarier	194 545	169 069
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	163 000 000	163 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>163 000 000</b>	<b>163 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>123 000 000</i>	<i>123 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	32 929	0
Installationer	2 161 438	1 836 837
	<b>2 194 367</b>	<b>1 836 837</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	32 929
Installationer	182 100	324 601
	<b>182 100</b>	<b>357 530</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 376 467</b>	<b>2 194 367</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-166 840	-71 428
	<b>-168 487</b>	<b>-71 428</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-6 585	-1 645
Installationer	-137 968	-95 412
	<b>-144 553</b>	<b>-97 058</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 646	0
Installationer	-166 840	-71 428
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-168 487</b>	<b>-71 428</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 063 427</b>	<b>2 025 880</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	24 697	31 283
Installationer	2 038 730	1 994 598

<b>Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	124 500	124 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>124 500</b>	<b>124 500</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-1 016	-1 016
Kundfordringar	0	1 016
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-1 016</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	213 586	407 592
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>213 586</b>	<b>407 592</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	126 302	105 252
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 080	185 543
Förutbetald elavgift	1	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 305	29 014
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 432	19 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 076	900 609
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>467 197</b>	<b>1 239 918</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	99 370	1 860 491
Transaktionskonto	1 263 962	727 820
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 363 332</b>	<b>2 588 311</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	57 312 662	58 170 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-512 500	-500 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 707 209	-20 542 974
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 092 953</b>	<b>37 127 068</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,95%	2023-03-24	8 944 135,00	-8 906 635,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	4,49%	2024-02-23	11 598 839,00	0,00	207 380,00	11 391 459,00
SWEDBANK	1,59%	2024-02-23	12 415 750,00	0,00	100 000,00	12 315 750,00
NORDEA	0,95%	2025-02-19	9 169 134,00	0,00	400 000,00	8 769 134,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	5 673 049,00	0,00	0,00	5 673 049,00
SWEDBANK	2,30%	2027-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SBAB	3,80%	2028-03-17	0,00	8 906 635,00	112 500,00	8 794 135,00
<b>Summa</b>			<b>58 170 042,00</b>	<b>0,00</b>	<b>857 380,00</b>	<b>57 312 662,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 23 707 209 kr villkorsändras och 512 500 kr amorteras varför totalt 24 219 709 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 33 092 953 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 53 025 762 kr.

## Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	32 274	8 394
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>32 274</b>	<b>8 394</b>

## Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	112 657	45 549
Clearing	4	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>112 661</b>	<b>45 549</b>



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	24 287	22 308
Upplupna räntekostnader	41 214	67 830
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 775
Upplupna elkostnader	151 307	158 970
Upplupna vattenavgifter	56 672	0
Upplupna värmekostnader	42 640	69 677
Upplupna kostnader för renhållning	12 336	15 563
Upplupna revisionsarvoden	10 375	0
Upplupna styrelsearvoden	77 297	84 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	188 876
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	532 876	538 503
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>949 003</b>	<b>1 148 752</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	71 800 000	71 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Johan Strand

---

Christina Almén

---

Johan Nordström

---

Alexander Jaako

---

Ghassem Ghahremani

---

Håkan Weijne

Min revisionsberättelse har lämnats

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

---

Axel Helander  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515772095

## Dokument

### Årsredovisning Solhöjden 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-04-22 11:13:27 CEST (+0200) av Niklas Frisell (NF)

Färdigställt 2024-05-06 09:09:15 CEST (+0200)

## Initierare

Niklas Frisell (NF)

Riksbyggen

niklas.frisell@riksbyggen.se

## Signerare

Johan Strand (JS)

Brf Solhöjden

johan@strand.it



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Gunnar Strand"

Signerade 2024-04-22 14:15:59 CEST (+0200)

Christina Almén (CA)

Brf Solhöjden

stina@brfsolhojden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA ALMÉN"

Signerade 2024-04-22 15:21:24 CEST (+0200)

Johan Nordström (JN)

Brf Solhöjden

johan@digitalvillage.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NORDSTRÖM"

Signerade 2024-04-22 12:51:22 CEST (+0200)

Alexander Jaako (AJ)

Brf Solhöjden

alexander.jaako@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ivan Alexander Jaako"

Signerade 2024-04-23 08:40:07 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557515772095

Ghassem Ghahremani (GG)  
Brf Solhöjden  
[ghassem.ghahremani@gmail.com](mailto:ghassem.ghahremani@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GHASSEM GHAHREMANI"  
Signerade 2024-04-22 12:27:08 CEST (+0200)

Håkan Weijne (HW)  
Brf Solhöjden  
Personnummer 198511193578  
[Hakan.Weijne@riksbyggen.se](mailto:Hakan.Weijne@riksbyggen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HÅKAN WEIJNE"  
Signerade 2024-04-23 11:24:54 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
Personnummer 197206234119  
[hakan.ekstrand@faktor.se](mailto:hakan.ekstrand@faktor.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2024-05-06 09:09:15 CEST (+0200)

Axel Helander (AH)  
Brf Solhöjden  
[axh@medidyne.se](mailto:axh@medidyne.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AXEL HELANDER"  
Signerade 2024-05-06 09:01:42 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>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.



## **Medlemsvinst**

BRF Solhöjden i Lund är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 9 400 kronor i återbäring samt 2 490 kronor i utdelning.

---

# BRF Solhöjden i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Solhöjden i Lund 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)

