

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solvändan i Trelleborg
Org nr: 747000-1160

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solvändan i
Trelleborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Trelleborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-23.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 406 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 399 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flintspetsen 1, Stenyxan 1 och Väster Jär 4:15 i Trelleborgs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 138 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-68. Fastigheternas adress är Hallasvängen 31-37 i Trelleborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Försäkringen innefattar även styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	36	
3 rum och kök	72	
4 rum och kök	18	
Summa	138	

AL el JB
BLO AS

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	13	
Garage	62	
P-platser	88	8 st med laddstolpe

Area:

Total tomtarea	23 069 m ²
Total bostadsarea	9 669 m ²
Lokaler bostadsrätt	472 m ²
Garagelokaler	960 m ²
Total lokalarea	1 432 m ²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	100 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 005 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 360 och planerat underhåll för 6 740. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar föreningens underhållsbehov. Föreningens underhållsbehov på evig sikt är 3 161 tkr. (327 kr/m²). Avsättning för underhåll har under verksamhetsåret skett med 2 614 tkr (270 kr/m²) enligt rekommenderad avsättning på evig sikt för att underhållsfonden skall vara i fas. Föreningen redovisar i K3-regelverket, därmed är avsättningen till underhållsfonden lägre än den genomsnittliga kostnaden/m². Detta beror på att flertalet av komponenterna i underhållsplanen hanteras av avskrivningarna i resultaträkningen.

Utförda fastighetsförbättringar

Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation, byte till FTX	2014	
Källar- och trappbelysning	2014	
Byte låssystem	2014	
Total omarbetning lekplats, inkl marktegel etc	2014	
Fönsterbyte	2014-2015	
Inglasning av balkonger	2014-2015	
Ventilation	2015	
Pappning av tak	2017-2018	
Installation av gemensam el	2017	
Bygg en ny lekplats	2018	
Anläggning av nya p-platser	2020	
Installation av solceller	2020	
Laddstolpar på 4 st parkeringar	2021	
Laddstolpar på 4 st parkeringar	2022	

AC al
BL AS



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Relining av stammar och lägenheter	2013	
Utemiljö, el och asfaltering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Filmning av bottenavlopp	2018	
Målning av utemöblemang	2018	
Tvättning och målning av garage	2018	
Markytor	2018	
Bord och bänkar i utemiljö	2020	
Relining av samlingsledning fortsatt från år 2019	2020	
Fasadtvätt	2020	
Lekplatsbesiktning, Dränering, Stenfickor p-platser	2020	
Energideklaration	2020	
Slutfört relining från 2019-2021	2021	
Säkerhetsdörrar, medlem betalade själva	2021	
Tilläggskostnader Solceller	2021	
Putsat och målat sockel fasad	2021-2022	
Byte golvbrunnar	Löpande efter behov	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte golvbrunnar	10 000
Gemensamma utrymmen, förbesiktning målning	8 400
Installationer, underhållsspolning stammar och avlopp	103 375
Huskropp utvändigt, del av fasadprojekt som är underhåll samt fasadtvätt	6 352 915

AL al 
Bw 

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
André Ljungqvist	Ordförande	2025
Ann Sjöberg	Sekreterare	2025
Billy Wingren	Ledamot	2024
Emma Lantz	Ledamot	2024
Anna Centervall	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Håkan Ekstrand FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2024
Niklas Palm	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		
Sissel Ohlin	Suppleant förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasadprojektet avslutats. Föreningen har fått nya entréer, nya postboxar och underhållna trapphus. Föreningen erhöll även elstöd i juni 2023 med 224 787 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 624 kr/m²/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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

AC
el
B.u
B

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 713	6 451	6 237	6 013	5 910
Rörelsens intäkter	7 931	7 591	7 888	7 188	6 959
Resultat efter finansiella poster*	-5 806	1 126	-2 035	-2 433	1 310
Årets resultat	-5 806	1 126	-2 035	-2 433	1 310
Resultat exkl avskrivningar	-4 399	2 140	-1 013	-1 586	2 157
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-5 776	-488	-3 340	-3 891	1 285
Balansomslutning	42 735	51 546	30 612	34 204	29 935
Årets kassaflöde	-7 264	10 043	-2 244	2 671	2 630
Soliditet %*	11	20	30	33	46
Likviditet %	33	48	290	96	269
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	87	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	712	689	674	664	655
Driftkostnader kr/kvm	951	374	699	698	301
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	367	372	386	320	297
Energikostnad kr/kvm*	176	162	170	164	165
Underhållsfond kr/kvm	625	973	739	842	1 012
Reservering till underhållsfond kr/kvm	124	237	210	208	78
Sparande kr/kvm*	189	195	221	235	198
Ränta kr/kvm	104	32	26	26	22
Skuldsättning kr/kvm*	3 292	3 379	1 806	1 833	1 306
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 604	3 699	1 977	2 007	1 430
Räntekänslighet %*	5,1	5,4	2,9	3,0	2,2

*obligatoriska nyckeltal

Kommentar till årets resultat:

Årets resultat är negativt och beror främst på att föreningen haft ett omfattande underhållsarbete med installation av taggsystem, nya postboxar, entréarbete med nya dörrar, skärmtak samt sidoskydd som avslutas under året. Föreningen har i budget tagit höjd för ökade avgifter samt att föreningen aktivt arbetar för att hålla kostnaderna nere så är föreningen långsiktigt ekonomiskt hållbar.

AC ad
B.w B

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.

AC el #
B-w AB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	747 896	10 804 325	-2 286 312	1 125 613
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 125 613	-1 125 613
Reservering underhållsfond		2 614 000	-2 614 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 474 690	6 474 690	
Årets resultat				-5 805 513
Vid årets slut	747 896	6 943 635	2 699 991	-5 805 513

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 160 699
Årets resultat	-5 805 513
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 614 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 474 690
Summa	-3 105 522

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 868 522

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

AL al
Bw D

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 712 563	6 450 766
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 218 742	1 140 484
Summa rörelseintäkter		7 931 305	7 591 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 549 847	-4 152 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 093	-448 706
Personalkostnader	Not 6	-283 406	-205 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 406 495	-1 014 036
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-26 392	0
Summa rörelsekostnader		-12 723 233	-5 821 572
Rörelseresultat		-4 791 928	1 769 678
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	4 140	19 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	156 338	62 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 174 063	-726 533
Summa finansiella poster		-1 013 585	-644 064
Resultat efter finansiella poster		-5 805 513	1 125 613
Årets resultat		-5 805 513	1 125 613

AL al \$
Bw \$

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	32 970 120	23 102 754
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 605 046	1 431 842
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	11 783 313
Summa materiella anläggningstillgångar		34 575 165	36 317 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		34 782 165	36 524 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	189	-1 322
Övriga fordringar	Not 17	303 504	80 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	302 829	331 350
Summa kortfristiga fordringar		606 522	410 940
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	7 346 692	14 610 314
Summa kassa och bank		7 346 692	14 610 314
Summa omsättningstillgångar		7 953 214	15 021 254
Summa tillgångar		42 735 379	51 546 163

AL alth
B:2 B

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	747 896	747 896	
Fond för yttre underhåll	6 943 635	10 804 325	
Summa bundet eget kapital	7 691 531	11 552 221	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 699 991	-2 286 312	
Årets resultat	-5 805 513	1 125 613	
Summa fritt eget kapital	-3 105 522	-1 160 699	
Summa eget kapital	4 586 010	10 391 522	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 850 000	9 700 000
Summa långfristiga skulder		13 850 000	9 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	22 695 700	27 815 000
Leverantörsskulder	Not 21	460 681	2 434 296
Skatteskulder	Not 22	14 907	5 247
Övriga skulder	Not 23	133 781	122 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	994 300	1 077 802
Summa kortfristiga skulder		24 299 370	31 454 640
Summa eget kapital och skulder		42 735 379	51 546 163

AK el
BW AS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 805 513	1 125 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 406 495	1 014 036
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	26 392	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 372 626	2 139 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-195 582	-66 190
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-2 035 971	2 343 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 604 179	4 417 294
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-10 879 456	
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	11 783 313	-11 783 313
Investeringar i installationer, laddstolpar		-55 625
Investeringar i installationer, postboxar	-350 000	
Omklassificeringar	-244 000	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	309 857	-11 838 938
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-969 300	17 465 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-969 300	17 465 000
Årets kassaflöde	-7 263 622	10 043 356
Likvidamedel vid årets början	14 610 314	4 566 959
Likvidamedel vid årets slut	7 346 692	14 610 314
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

AL El
B.v B

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapitalinstrument i ett annat företag. Detta omfattar RB Brf Solvändan i Trelleborgs fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

AL el
Bör

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 2 % per år.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Elinstallation	Linjär	20
Låssystem	Linjär	10
Ventilation	Linjär	20
Balkonginglasning och fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	25
Fasadplåtning	Linjär	20 Färdigavskrivna
VVS	Linjär	10 Färdigavskrivna
Individuell mätning	Linjär	20
Mark	Linjär	-
Lekplats	Linjär	20
Solceller	Linjär	12
P-platser	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Postboxar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

AK
el
BU
B

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	6 032 244	5 744 400
Hyror, bostäder	-60	-60
Hyror, lokaler	36 548	36 869
Hyror, garage	229 500	229 200
Hyror, p-platser	172 087	162 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 576	-1 722
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 900	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 750	-7 550
Rabatter	-2 346	0
Elavgifter	260 816	291 829
Summa nettoomsättning	6 712 563	6 450 766

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	304 428	329 544
Balkonginglasning	621 000	621 000
Övriga ersättningar	24 813	50 023
Övriga sidointäkter	27 682	26 936
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-75
Erhållna statliga bidrag	224 787	0
Övriga rörelseintäkter	16 033	9 402
Försäkringsersättningar	0	103 654
Summa övriga rörelseintäkter	1 218 742	1 140 484

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-6 474 690	-25 000
Reparationer	-359 951	-770 320
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 760	-243 672
Försäkringspremier	-117 282	-104 715
Kabel- och digital-TV	-372 679	-353 138
Återbäring från Riksbyggen	3 700	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 249	-11 441
Snö- och halkbekämpning	-71 496	-35 560
Förbrukningsinventarier	-76 578	-32 246
Vatten	-433 882	-370 795
Fastighetsel	-426 514	-466 940
Uppvärmning	-1 089 394	-963 876
Sophantering och återvinning	-211 093	-186 234
Förvaltningsarvode drift	-624 980	-593 656
Summa driftskostnader	-10 549 847	-4 152 892

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "BIL", "EL", and "AS".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-373 621	-353 641
Lokalkostnader	-2 450	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 312	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-29 649	-23 573
Kreditupplysningar	-231	-2 867
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 858	-39 116
Kontorsmateriel	-5 120	-5 026
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-73
Medlems- och föreningsavgifter	-5 796	-5 796
Konsultarvoden	-5 808	-2 969
Bankkostnader	-4 248	-2 520
Summa övriga externa kostnader	-457 093	-448 706

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-129 555	-104 830
Sammanträdesarvoden	-52 360	-44 770
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 092	-6 390
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 000
Övriga personalkostnader	-844	-300
Sociala kostnader	-67 555	-48 648
Summa personalkostnader	-283 406	-205 938

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 162 559	-785 407
Avskrivning Markanläggningar	-67 140	-67 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 905	-26 905
Avskrivning Installationer	-149 891	-134 584
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 406 495	-1 014 036

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-26 392	0
Summa övriga rörelsekostnader	-26 392	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 10 kr/andel (48kr/andel)	4 140	19 872
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 140	19 872

AC
el
Bw
AS

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	153 339	62 331
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	94
Övriga ränteintäkter	2 999	172
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	156 338	62 597

AL
Biv
E
el
B

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 159 738	-354 214
Övriga räntekostnader	0	-44
Övriga finansiella kostnader	-14 325	-372 275
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 174 063	-726 533

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 288 349	39 288 349
Tomtmark	273 000	273 000
Markanläggning	2 087 080	2 087 080
	41 648 429	41 648 429
Årets anskaffningar		
Omklassificering pågående arbete Byggnader	11 123 456	0
Summa årets anskaffningar	11 123 456	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-243 617	0
Summa årets utrangeringar	-243 617	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 528 267	41 648 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 564 740	-16 779 333
Markanläggningar	-980 934	-913 794
Summa vid årets början	-18 545 674	-17 693 127
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 162 559	-785 407
Årets avskrivning markanläggningar	-67 140	-67 140
Summa årets avskrivningar	-1 229 699	-852 547
Aterläggning utrangering byggnader	217 226	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 558 148	-18 545 674
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 970 120	34 886 067
Varav		
Byggnader	31 658 114	21 723 608
Mark	273 000	273 000
Pågående projekt fasad	0	0
Markanläggningar	1 039 006	1 106 146

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "al", "B", and "AS".

Taxeringsvärden

Bostäder	97 887 000	97 887 000
Lokaler	2 118 000	2 118 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	76 095 000	76 095 000
<i>varav mark</i>	23 910 000	23 910 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	269 048	269 048
Installationer	1 628 069	1 572 444
	1 897 117	1 841 492

Årets anskaffningar

Installationer Laddstolpar	0	55 625
Installationer postboxar	350 000	0
	350 000	55 625

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

2 247 117	1 897 117
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-134 388	-161 293
Installationer	0	-142 495
	-134 388	-303 788

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-26 905	-26 904
Installationer	-149 891	-142 495
	-176 796	-169 399

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-215 102	-188 197
Installationer	-426 970	-277 078

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-642 072	-465 275
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 605 045	1 431 842
------------------	------------------

Varav

Inventarier och verktyg	53 946	80 851
Installationer	1 551 099	1 350 991

AC
el
Bw
AS

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Omklassificering löpande underhåll fasader	309 857	
Omklassificering Installation postboxar	350 000	
Omklassificering Byggnad	11 123 456	
Entréprojekt	-11 783 313	11 783 313
Vid årets slut	0	11 783 313

Not 15 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening, 414 st x 500 kr/andel	207 000	207 000
Summa a andelar i intresseföretag	207 000	207 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	189	-1 322
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	189	-1 322

Not 17 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	303 504	67 407
Momsfordringar	0	13 505
Summa övriga fordringar	303 504	80 912

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 738	117 282
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 405	88 410
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 009	59 509
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 676	66 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 829	331 350

Not 19 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	6 151 469	13 237 782
Transaktionskonto, Swedbank	1 193 223	1 370 532
Summa kassa och bank	7 346 692	14 610 314

AC
el
Bw
AS

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 545 700	37 515 000
Nästa års lån för omsättning	-21 838 500	-26 875 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-857 200	-940 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 850 000	9 700 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,25%	2023-03-28	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,25%	2023-07-21	8 865 000,00	-8 460 000,00	405 000,00	0,00
NORDEA	1,25%	2023-12-29	9 000 000,00	-9 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,51%	2024-03-28	0,00	5 000 000,00	75 000,00	4 925 000,00
NORDEA	4,51%	2024-12-30	0,00	9 000 000,00	0,00	9 000 000,00
NORDEA	4,58%	2024-07-22	0,00	8 460 000,00	89 300,00	8 370 700,00
SWEDBANK	3,72%	2025-01-24	4 750 000,00	0,00	0,00	4 750 000,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	4 650 000,00	0,00	100 000,00	4 550 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-03-25	5 250 000,00	0,00	300 000,00	4 950 000,00
Summa			37 515 000,00	0,00	969 300,00	36 545 700,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 857 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 595 700 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	605 488	2 174 892
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-144 807	259 404
Summa leverantörsskulder	460 681	2 434 296

Not 22 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	253 332	243 672
Debiterad preliminärskatt	-238 425	-238 425
Summa skatteskulder	14 907	5 247

Not 23 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	92 423	92 423
Skuld för moms	-4 690	0
Skuld sociala avgifter och skatter	46 048	29 873
Summa övriga skulder	133 781	122 296

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "el", "BIL", and "AS".

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	126 517	57 893
Upplupna driftskostnader	32 871	21 356
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 251	69 364
Upplupna elkostnader	53 844	51 717
Upplupna vattenavgifter	0	31 585
Upplupna värmekostnader	141 338	145 513
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 245
Upplupna revisionsarvoden	15 312	13 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 646	48 897
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	564 521	627 981
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	994 300	1 077 802

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	14 793 100	14 793 100

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

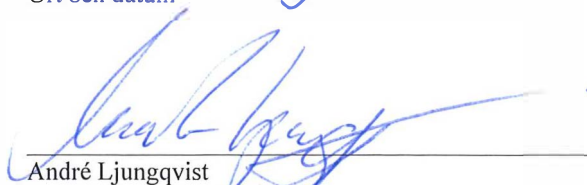
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

AK
el
Bw AS

Styrelsens underskrifter

Trelleborg 2024-04-02

Ort och datum



André Ljungqvist



Ann Sjöberg



Billy Wingren



Emma Lantz



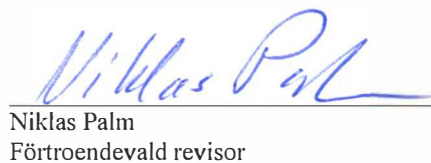
Anna Centervall

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2024

Faktor AB



Håkan Ekstrand



Niklas Palm
Förtroendevald revisor

AK el
BW AS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg
Org.nr 747000-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på



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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvåndan i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Ystad den 4 april 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är 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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solvändan i
Trelleborg 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

