

Årsredovisning

RB BRF Sollentunahus
nr 3
Org nr: 7148002871

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sollentunahus nr 3 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 Sollentuna Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 844 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Handfatet 1 i Sollentuna kommun. På fastigheterna finns 101 radhus i en- och tvåplan, samt kvartershus innehållande samlingslokaler, tvättstugor och bastu. Radhusen finns samlade i 19 bostadskroppar med en sammanlagd area på 8 989 kvm. Byggnaderna är uppförda 1975 – 1977. Fastighetens adress är Tegelhagsvägen 5-209 i Sollentuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade med Trygg – Hansa försäkring filial. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningen fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
16	45	17	23	101

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser	Gästlägenhet	Föreningslokal
69	60, varav 35 med laddstolpar	1	1

Total tomtarea 37 340 m²

Total bostadsarea 8 989 m²

Årets taxeringsvärde 298 795 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 298 795 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

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 232 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	34 769
Installationer	95 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Persson	Ordförande	2024
Anna Hokfelt	Sekreterare	2024
Lars Sundberg	Vice ordförande	2024
Robert Linde	Ledamot	2025
Ofelia Ginman	Ledamot	2025
Christoph Haidenthaller	Ledamot	2025
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Ruth	Suppleant	2024
Peder Sundström	Suppleant	2025
Delal Saleh	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Åkerberg	Auktoriserad revisor	2024
Bengt-Göran Hugoson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Pettersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Blixt	2024
Christina Granath	2024
John Engdahl	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 155 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-04-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 752 kr/m²/år. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Styrelsens ord

År 2023 var året då inflationen stundtals var över 10% och räntorna liksom priserna sköt i höjden.

Tack var stabil ekonomi och lite gnetigt hushållande klarade föreningen året med 8 % höjning av avgiften, till skillnad från många av landets bostadsrättsföreningar som tvingades höja sina avgifter betydligt mer. Dock har vi stor förståelse för att den höjningen kändes tuff för många av våra medlemmar.

Äntligen vår- och höststädning utan corona och vi kunde återgå till vanligt grannliv och fina möten mellan medlemmar i föreningen.

Många aktiviteter har genomförts. Under 2023 har styrelsen bland annat arbetat med följande projekt och åtgärder:

- Målning av skärmväggar.
- Vår- och höststädning där medlemmarna mangrant hjälpts åt att göra fint i området. Sedvanlig gemensam lunch, detta år på ett coronasäkert sätt, skapar goda kontakter och stärker grannsamman. En viktig mötesplats för oss medlemmar samtidigt som området blir underbart fint.
- Två supertrevliga pubkvällar har genomförts.
- Samarbete med Postnord och installation av paketboxar
-
- Takfläktar har bytts ut och reparerats i två hus.
- Föreningens trädgrupp har liksom tidigare år utfört en mycket stor och viktig arbetsinsats med gräsklippning och övrig trädgruppsskötsel på allmänna ytor.
- Föreningen har engagerat sex sommarjobbade skolungdomar under de första sommarveckorna för att hålla fint och underhålla miljön i området.
- Poolen har löpande sköts av 32 frivilliga medlemmar som med stort engagemang, två och två, tagit hand om var sin vecka under badsäsongen.
- Arbetet med att byta poolens sandfilter till nya filter med ”glassand” vilket förbättrar reningen och minskar klorätgången. Peder har gjort ett fantastiskt jobb med installationen som genomförts endast med medlemmars arbetsinsats
- Installeringen av Automatisk backspolning i poolen har påbörjats. Ökar reningen och minskar klorätgången ytterligare
- 13 nya elbilsplatser vid Trädgårdsförrådets parkering har byggts
- Genomförd revision för föreningens trädgruppsskötsel

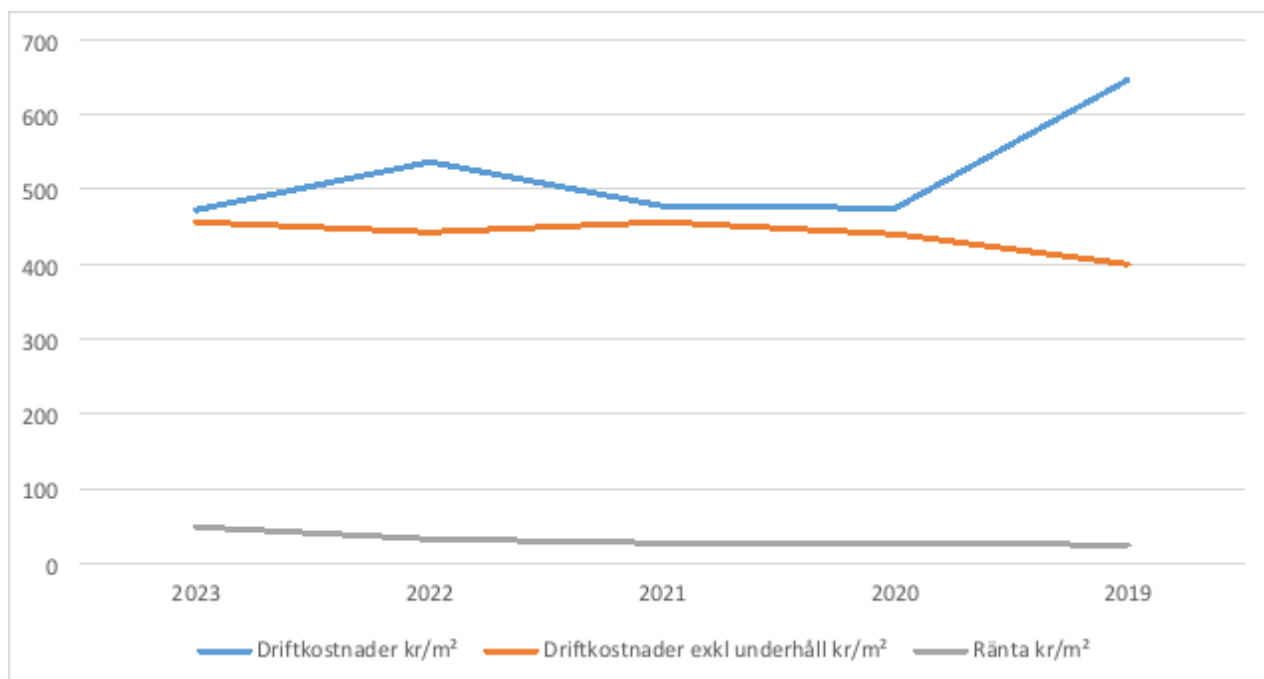
Många medlemmar har på olika sätt bidragit till att göra föreningen bättre och mer trivsamt. Dessa insatser är ovärderliga och Styrelsen vill varmt tacka alla medlemmar för dessa fina insatser.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 109	6 724	6 623	6 552	6 424
Resultat efter finansiella poster*	716	-55	631	450	-1 229
Soliditet %*	23	21	20	18	18
Likviditet %	44	152	36	52	134
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	772	723	716	706	691
Driftkostnader kr/kvm	471	536	477	475	645
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	441	455	439	398
Energikostnad kr/kvm	236	230	234	216	218
Underhållsfond kr/kvm	387	323	339	282	238
Sparande kr/kvm	188	174	172	174	200
Ränta kr/kvm	47	31	25	26	25
Skuldsättning kr/kvm	2 212	2 259	2 300	2 337	2 140
Räntekänslighet %	2,9	3,1	3,2	3,3	3,1



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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 367 514	0	0	2 902 834	411 501	-55 157
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-55 157	55 157
Reservering underhållsfond				710 000	-710 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-130 394	130 394	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						707 979
Vid årets slut	2 367 514	0	0	3 482 440	-223 262	707 979

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	356 344
Årets resultat	707 979
Årets fondreservering enligt stadgarna	-710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 394
Summa	484 717

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

484 717

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 108 619	6 724 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 134	227 557
Summa rörelseintäkter		7 325 753	6 951 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 234 133	-4 745 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 882	-446 453
Personalkostnader	Not 6	-703 342	-780 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-844 050	-770 850
Summa rörelsekostnader		-6 229 407	-6 743 642
Rörelseresultat		1 096 346	208 178
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 010	4 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 657	13 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-426 034	-281 590
Summa finansiella poster		-388 367	-263 335
Resultat efter finansiella poster		707 979	-55 157
Årets resultat		707 979	-55 157



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 131 770	22 811 403
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 722 128	1 154 544
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	555 440
Summa materiella anläggningstillgångar		23 853 898	24 521 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		50 500	50 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 500	50 500
Summa anläggningstillgångar		23 904 398	24 571 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 920	5 689
Övriga fordringar		78 973	77 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	180 808	159 379
Summa kortfristiga fordringar		264 701	242 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 442 888	2 508 589
Summa kassa och bank		3 442 888	2 508 589
Summa omsättningstillgångar		3 707 589	2 751 084
Summa tillgångar		27 611 986	27 322 971



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 367 514	2 367 514
Fond för yttre underhåll	3 482 440	2 902 834
Summa bundet eget kapital	5 849 954	5 270 348
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-223 262	411 501
Årets resultat	707 979	-55 157
Summa fritt eget kapital	484 717	356 344
Summa eget kapital	6 334 672	5 626 693
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 030 270
Summa långfristiga skulder		13 030 270
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 855 668
Leverantörsskulder		272 715
Skatteskulder		94 113
Övriga skulder		74 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	949 999
Summa kortfristiga skulder		8 247 045
Summa eget kapital och skulder	27 611 986	27 322 971



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	715 823	-55 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	844 050	770 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 559 873	715 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 206	35 564
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-9 207	-92 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 460	659 075
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	-176 561	-555 440
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 561	-555 440
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-417 600	-369 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-417 600	-369 900
Årets kassaflöde	934 299	-266 266
Likvidamedel vid årets början	2 508 589	2 774 854
Likvidamedel vid årets slut	3 442 888	2 508 589
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	120
Inre underhåll	Linjär	120
Stammar	Linjär	50
Fasad	Linjär	50
Tvättstuga	Linjär	50
El	Linjär	45
Fönster	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Relining	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Undercentraler	Linjär	30
Styr och övervakning	Linjär	15
Resterande	Linjär	50
Pool	Linjär	30
Miljöhus	Linjär	20
Bil	Linjär	10
Släpvagn	Linjär	10
Fibernät	Linjär	20
Solceller	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	15

Markvärdet 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	6 763 221	6 364 797
Hyrer, garage	251 157	251 149
Hyrer, p-platser	85 241	80 894
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-924	-1 848
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-363	-106
Rabatter bostäder	-57 000	0
Elavgifter	67 287	29 376
Summa nettoomsättning	7 108 619	6 724 262



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	106 656	106 656
Övriga ersättningar	25 935	15 799
Erhållna kommunala bidrag	0	21 217
Övriga rörelseintäkter	84 543	83 885
Summa övriga rörelseintäkter	217 134	227 557

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-130 394	-852 700
Reparationer	-232 134	-198 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-937 987	-893 893
Försäkringspremier	-232 345	-216 073
Kabel- och digital-TV	-108 768	-108 768
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 300
Serviceavtal	-53 790	-6 046
Obligatoriska besiktningar	0	-32 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 608	-27 450
Snö- och halkbekämpning	-79 050	-76 500
Förbrukningsinventarier	-18 809	-46 371
Fordons- och maskinkostnader	-7 576	-8 864
Vatten	-326 485	-434 275
Fastighetsel	-197 848	-195 943
Uppvärmning	-1 595 087	-1 438 002
Sophantering och återvinning	-151 675	-116 286
Förvaltningsarvode drift	-134 376	-96 058
Summa driftskostnader	-4 234 133	-4 745 632



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-191 580	-187 658
Lokalkostnader	0	-71 556
IT-kostnader	-13 792	-13 719
Arvode, yrkesrevisorer	-20 511	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-1 950	0
Övriga förvaltningskostnader	-172 595	-113 373
Kreditupplysningar	-2 555	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 218	-10 350
Konstaterade förluster hyror/avgifter	106	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 525	-5 050
Bankkostnader	-7 593	-2 780
Övriga externa kostnader	-16 668	-16 968
Summa övriga externa kostnader	-447 882	-446 453

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-374 372	-438 974
Uttagsskatt	-9 047	0
Styrelsearvoden	-80 776	-78 932
Sammanträdesarvoden	-3 350	-3 752
Övriga ersättningar	-7 895	-7 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 000	-12 311
Övriga kostnadsersättningar	-1 876	0
Pensionskostnader	-37 200	-36 300
Sociala kostnader	-170 826	-202 938
Summa personalkostnader	-703 342	-780 707

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-395 844	-395 844
Avskrivning Markanläggningar	-26 667	-26 667
Avskrivningar tillkommande utgifter	-257 123	-257 123
Avskrivning Installationer	-164 418	-91 217
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-844 050	-770 850



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	860	6 559
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 893	6 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	358	28
Övriga ränteintäkter	1 546	87
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 657	13 407

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-425 987	-281 590
Övriga räntekostnader	-47	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-426 034	-281 590



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 477 422	23 477 422
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar - miljöhus & förråd	7 444 837	7 444 837
Markanläggning - pool	800 000	800 000
	32 065 129	32 065 129
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 065 129	32 065 129
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 375 948	-5 980 104
Standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-2 531 645	-2 274 522
Markanläggningar	-346 134	-319 467
	-9 253 727	-8 574 093
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-395 844	-395 844
Årets avskrivning standardförbättringar - miljöhus, förråd & relining	-257 123	-257 123
Årets avskrivning markanläggningar - pool	-26 667	-26 667
	-679 634	-679 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 933 361	-9 253 727
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 131 768	22 811 402
Varav		
Byggnader	16 705 630	17 101 475
Mark	342 870	342 870
Standardförbättringar miljöhus, förråd & relining	4 656 070	4913 193
Markanläggningar - pool	427 199	453 866
Taxeringsvärden		
Småhus	298 795 000	298 795 000
Totalt taxeringsvärde	298 795 000	298 795 000
<i>varav byggnader</i>	<i>115 464 000</i>	<i>115 464 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>183 331 000</i>	<i>183 331 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	145 916	145 916
Installationer - fibernät, solceller & laddstolpar	1 837 977	1 837 977
Bilar och andra transportmedel	182 000	182 000
	2 165 893	2 165 893
Årets anskaffningar		
Installationer	732 000	0
	732 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 897 894	2 165 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-145 916	-145 916
Installationer	-683 433	-592 216
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 011 349	-920 132
Årets avskrivningar		
Installationer	-164 418	-91 217
	-164 418	-91 217
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-145 916	-145 916
Installationer	-847 851	-683 433
Bilar och andra transportmedel	-182 000	-182 000
	-1 175 767	-1 011 349
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 175 767	-1 011 349
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 722 128	1 154 844
Varav		
Installationer	1 722 128	1 154 844

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	122 461	109 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 347	49 495
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 808	159 379

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	442	442
Bankmedel	2 071 363	1 044 669
Företagskonto	54 238	56 919
Transaktionskonto	1 316 845	1 406 559
Summa kassa och bank	3 442 888	2 508 589



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 885 938	20 303 538
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 855 668	-417 600
Långfristig skuld vid årets slut	13 030 270	19 885 938

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,90%	2024-10-16	6 718 068,00	0,00	140 000,00	6 578 068,00
NORDEA	1,13%	2025-03-19	1 890 000,00	0,00	40 000,00	1 850 000,00
NORDEA	1,08%	2026-05-20	5 040 170,00	0,00	104 000,00	4 936 170,00
NORDEA	4,41%	2027-09-15	6 655 300,00	0,00	133 600,00	6 521 700,00
Summa			20 303 538,00	0,00	417 600,00	19 885 938,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 417 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 578 068 kr (Nordea) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	60 690	94 414
Upplupna räntekostnader	23 357	23 849
Upplupna elkostnader	23 310	99 216
Upplupna vattenavgifter	27 504	27 342
Upplupna värmekostnader	247 825	163 358
Upplupna kostnader för renhållning	12 096	11 192
Upplupna revisionsarvoden	26 200	31 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 026	2 814
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	526 991	511 379
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 999	964 691

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	21 771 000	21 771 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Persson

Anna Hokfelt

Lars Sundberg

Christoph Haidenthaller

Ofelia Ginman

Robert Linde

Carl Eliasson Hagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516976816

Dokument

231183 Årsredovisning 2023
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2024-05-07 15:50:52 CEST (+0200) av Delal Saleh (DS)
Färdigställt 2024-05-08 14:30:18 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)
Riksbyggen
delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Anna Hokfelt (AH)
anna.hokfelt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Francesca Hokfelt"
Signerade 2024-05-07 17:27:00 CEST (+0200)

Bo Persson (BP)
bosse@twinmusic.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Anders Persson"
Signerade 2024-05-08 09:30:43 CEST (+0200)

Christoph Haidenthaller (CH)
christoph.haidenthaller@zueblin.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOPH MICHAEL HAIDENTHALLER"
Signerade 2024-05-08 08:45:40 CEST (+0200)

Lars Sundberg (LS)
larssundberg54@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS SUNDBERG"
Signerade 2024-05-07 22:36:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516976816

Ofelia Ginman (OG)
ofeliag@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OFELIA GINMAN"
Signerade 2024-05-07 16:45:49 CEST (+0200)

Robert Linde (RL)
robert@silvertip.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT LINDE"
Signerade 2024-05-07 17:55:59 CEST (+0200)

Carl Eliasson Hagerström (CEH)
carl.hagerstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Johan Eliasson Hagerström"
Signerade 2024-05-08 10:36:17 CEST (+0200)

Bengt Göran Hugosson (BGH)
bg@byggmarketing.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT GÖRAN HUGOSSON"
Signerade 2024-05-08 14:16:32 CEST (+0200)

Bo Åkerberg (BÅ)
bo.akerberg@sonora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
INGEMAR ÅKERBERG"
Signerade 2024-05-08 14:30:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516976816

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3

Org.nr 714800-2871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Sollentunahus nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Åkerberg
Auktoriserad revisor

Bengt-Göran Hugosson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516917171

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2024-05-07 08:26:43 CEST (+0200) av Delal

Saleh (DS)

Färdigställt 2024-05-08 14:32:09 CEST (+0200)

Initierare

Delal Saleh (DS)

Riksbyggen

delal.saleh@riksbyggen.se

Signerare

Bengt Göran Hugosson (BGH)

bg@byggmarketing.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT GÖRAN HUGOSSON"

Signerade 2024-05-08 14:18:16 CEST (+0200)

Bo Åkerberg (BÅ)

Personnummer 540704-0251

bo.akerberg@sonora.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO

INGEMAR ÅKERBERG"

Signerade 2024-05-08 14:32:09 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>



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.

RB BRF Sollentunahus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Sollentunahus nr 3 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

