

Årsredovisning

RB BRF Solvagnen
Org nr: 716413-3618

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Solvagnen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-11-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-03-20-och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22.

Årets resultat är -1 426 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -973 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har haft större underhållskostnader för renovering av föreningslokal och för injustering av värme. Även ökade räntor samt reparationer och utredning av vattenskador belastar resultat negativt.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 1:1 i Gävle kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader i två våningar och 9 st radhus i en/två våningar med 107 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Kittelvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	24
4 rum och kök	39
5 rum och kök	12

Total tomtarea	38 367 m ²
Total bostadsarea	9 829 m ²
Årets taxeringsvärde	68 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. 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 569 tkr och planerat underhåll för 2 439 tkr. 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU) med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i augusti 2024 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 2 311 tkr per år. Av detta är 410 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 901 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 321 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt	2017
Markytor	2017-2018
Byte ljuskällor stolparmaturer	2018
Fönsterbyte	2018-2019
Byte panel garage	2019
Byte flamcomat	2020
Nya fönster och ytterdörrar	2020
Byte gungor	2020
Nya tvättmaskiner och avfuktare	2021
Lamparmaturer	2021
OVK	2021
Rengöring tak	2021
Målning förrådsdörrar	2021
Fönsterbyte	2021
Lekplats	2021
Värmeinjustering	2022
Byte av brunnar/ asfaltering	2022
Målning trapphus	2023
Fasadmålning punkthus	2023
Underhållsspolning	2023
Kulvertbyte	2023
Utbyte dörrar punkthus	2023
Utbyte termostater och ventiler	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Föreningslokal	1 985 199
Injustering värme (Prosystem)	388 656
Ombyggnad UC	43 125
Garage och p-platser	21 636

Planerade underhåll: Föreningen har inlett projektering för takbyte 2025.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Simon Söderström	Ordförande	2026
Benjamin Sjöberg	Sekreterare	2025
Izet Canciger	Vice ordförande	2026
Robin Lindström	Ledamot	2025
Marcus Eriksson	Ledamot	2026
Jessica Engström	Ledamot	2025
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotta Öhnfeldt	Suppleant	2025
Ida Eriksson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB, Sanna Lindqvist	Revisor	2025
Utses av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Dan Alm	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Therese Wahlund	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Josefine Johansson	2025	
Samuel Costa Nordvall	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar och utfört renovering av föreningslokal.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 154 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 3,5% samt med ytterligare 4 % från och med 2024-11-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 472	6 197	5 913	5 566	5 460
Resultat efter finansiella poster*	-1 426	3	1 554	646	-7 295
Soliditet %*	-15	-4	-4	-15	-19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	655	630	599	565	554
Energikostnad kr/kvm*	183	180	175	167	152
Sparande kr/kvm*	149	197	242	217	245
Skuldsättning kr/kvm*	1 391	1 317	1 439	1 523	1 608
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 391	1 317	1 439	1 523	1 608
Räntekänslighet %*	2,1	2,1	2,4	2,7	2,9

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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. Kostnad för medlemmarna egen elförbrukning ingår inte.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till årets förlust

Den främsta orsaken till årets negativa resultat är renoveringen av föreningslokalen vilket är en kostnad av engångskaraktär. Föreningen har upprättat en 5-årsbudget med planerade avgiftshöjningar för att klara kommande åtaganden och underhåll.

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	1 449 553	0	0	0	-1 986 317	3 393
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 393	-3 393
Reservering underhållsfond				321 000	-321 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-321 000	321 000	
Årets resultat						-1 425 905
Vid årets slut	1 449 553	0	0	0	-1 982 924	-1 425 905

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 982 923
Årets resultat	-1 425 905
Årets fondreservering enligt stadgarna	-321 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	321 000
Summa	-3 408 828

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 408 828

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 472 281	6 197 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 643	27 732
Summa		6 497 924	6 224 926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 374 500	-4 872 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 403	-481 381
Personalkostnader	Not 6	-137 677	-138 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-453 136	-629 178
Summa rörelsekostnader		-7 613 716	-6 121 420
Rörelseresultat		-1 115 792	103 506
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 127	80 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-330 240	-180 889
Summa finansiella poster		-310 113	-100 113
Resultat efter finansiella poster		-1 425 905	3 393
Årets resultat		-1 425 905	3 393



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 549 777	10 981 691
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	275 332	296 554
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	124 267	856 250
Summa materiella anläggningstillgångar		10 949 375	12 134 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		10 956 875	12 141 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	3 664
Övriga fordringar	Not 16	325	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	411 364	347 267
Summa kortfristiga fordringar		411 689	351 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 432 751	1 216 413
Summa kassa och bank		1 432 751	1 216 413
Summa omsättningstillgångar		1 844 440	1 567 592
Summa tillgångar		12 801 316	13 709 586



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 449 553	1 449 553
Summa bundet eget kapital		1 449 553	1 449 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 982 923	-1 986 317
Årets resultat		-1 425 905	3 393
Summa fritt eget kapital		-3 408 828	-1 982 923
Summa eget kapital		-1 959 275	-533 370
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 082 500	12 714 131
Summa långfristiga skulder		9 082 500	12 714 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 586 175	230 000
Leverantörsskulder	Not 20	38 870	189 423
Skatteskulder	Not 21	19 275	24 168
Övriga skulder	Not 22	125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 033 646	1 085 234
Summa kortfristiga skulder		5 678 091	1 528 825
Summa eget kapital och skulder		12 801 316	13 709 586



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 115 792	103 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	453 136	629 178
	-662 656	732 684
Erhållen ränta	20 127	80 776
Erlagd ränta	-332 653	-164 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-975 182	648 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-60 511	356 785
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-204 496	-46 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 240 189	958 457
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 995 462
Investeringar i inventarier	0	-219 163
Investeringar i pågående byggnation	731 983	-856 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	731 983	-4 070 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 275 456	-1 200 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	724 544	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	216 338	-4 312 418
Likvida medel vid årets början	1 216 413	5 528 831
Likvida medel vid årets slut	1 432 751	1 216 413
Kassa och Bank BR	1 432 751	1 216 413

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Byggnader	Linjär	3-80
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 193 238	5 944 037
Hyror, bostäder	3 600	800
Elavgifter (laddstolpar)	17 007	0
Kabel-tv-avgifter**	242 676	244 974
Övriga lokalintäkter	1 600	0
Övriga ersättningar	14 160	7 383
Summa nettoomsättning	6 472 281	6 197 194

*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd

** Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	29 352
Övriga rörelseintäkter	10 500	-1 620
Försäkringsersättningar	15 143	0
Summa övriga rörelseintäkter	25 643	27 732

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 438 616	-1 300 017
Reparationer	-568 850	-367 265
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 410	-170 023
Försäkringspremier	-195 430	-164 196
Kabel- och digital-TV	-331 030	-347 538
Återbäring från Riksbyggen	600	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-250	0
Serviceavtal	-84 059	-22 917
Obligatoriska besiktningar	-28 734	-2 681
Snö- och halkbekämpning	-339 183	-183 228
Förbrukningsinventarier	-169 863	-85 187
Vatten	-439 415	-424 728
Fastighetsel	-128 829	-133 688
Uppvärmning	-1 234 327	-1 207 224
Sophantering och återvinning	-200 199	-240 840
Förvaltningsarvode drift (utemiljö)	-41 905	-225 154
Summa driftskostnader	-6 374 500	-4 872 586

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-533 949	-372 436
Hyra inventarier & verktyg	-803	0
IT-kostnader	-11 985	-10 786
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-13 494
Övriga förvaltningskostnader	-20 068	-18 189
Kreditupplysningar	-4 389	-3 963
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 606	-5 933
Kontorsmateriel	-5 771	-2 544
Telefon och porto	0	-545
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-500
Medlems- och föreningsavgifter	-8 025	-8 025
Bankkostnader	-4 602	-3 711
Övriga externa kostnader	-18 456	-41 255
Summa övriga externa kostnader	-648 403	-481 381

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-102 672	-84 545
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 372	-23 039
Övriga kostnadsersättningar	-143	-60
Sociala kostnader	-30 490	-30 630
Summa personalkostnader	-137 677	-138 274

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-431 914	-605 858
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 098
Avskrivning Installationer	-21 222	-21 222
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-453 136	-629 178

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	150
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	150

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 326
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	20 057	78 075
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	109
Övriga ränteintäkter	32	1 116
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 127	80 626

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-330 170	-180 885
Övriga räntekostnader	-70	-4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-330 240	-180 889

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 808 822	27 813 360
Mark	1 756 000	1 756 000
Tillkommande utgifter	0	0
	32 564 822	29 569 360
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 995 462
	0	2 995 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	32 564 822	32 564 822
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 583 132	-20 977 273
	-21 583 132	-20 977 273
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-431 914	-605 858
	-431 914	-605 858
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 015 046	-21 583 131
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 549 777	10 981 691
Varav		
Byggnader	8 793 777	9 225 691
Mark	1 756 000	1 756 000

Taxeringsvärden

Bostäder	68 400 000	68 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	55 000 000	55 000 000
<i>varav mark</i>	13 400 000	13 400 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	677 575	677 575
Installationer	961 406	742 243
	1 638 981	1 419 818
Årets anskaffningar		
Installationer	0	219 163
	0	219 163
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 638 981	1 638 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-677 575	-675 477
Installationer	-664 853	-643 631
	-1 342 428	-1 319 108
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-2 098
Installationer	-21 222	-21 222
	-21 222	-23 320
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-677 574	-677 574
Installationer	-686 074	-664 853
	-1 363 648	-1 342 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 363 648	-1 342 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	275 332	296 533
Varav		
Installationer	275 332	296 533

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets slut (utredning projekt takbyte)	124 267	856 250

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	7 500	7 500
Summa andra långfristiga fordringar	7 500	7 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 664
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 664

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	325	248
Summa övriga fordringar	325	248

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	218 882	195 430
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 740	75 827
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 408	62 554
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 998	1 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 337	11 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	411 364	347 267

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 453	4 518
Bankmedel (SBAB)	620 057	557 013
Transaktionskonto (Swedbank)	809 240	654 882
Summa kassa och bank	1 432 751	1 216 413

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	13 668 675	12 944 131
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-230 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 476 175	
Långfristig skuld vid årets slut	9 082 500	12 714 131

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,40%	3-mån rörlig	3 641 631,00	0,00	120 000,00	3 521 631,00
SWEDBANK	3,42%	3-mån rörlig	0,00	2 000 000,00	1 045 456,00	954 544,00
SWEDBANK	0,91%	2027-08-25	5 465 000,00	0,00	60 000,00	5 405 000,00
SWEDBANK	1,11%	2028-06-21	3 837 500,00	0,00	50 000,00	3 787 500,00
Summa			12 944 131,00	2 000 000,00	1 275 456,00	13 668 675,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 4 476 175 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 110 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	38 870	189 423
Summa leverantörsskulder	38 870	189 423

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	19 275	24 168
Summa skatteskulder	19 275	24 168

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	125	0
Summa övriga skulder	125	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	21 720	24 133
Upplupna driftskostnader	41 347	107 021
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	99 379	87 279
Upplupna elkostnader	28 308	15 634
Upplupna vattenavgifter	78 136	41 480
Upplupna värmekostnader	278 337	153 022
Upplupna kostnader för renhållning	10 963	10 261
Upplupna revisionsarvoden	10 195	23 039
Upplupna styrelsearvoden	102 672	84 545
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 991	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 488
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 598	481 332
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 033 646	1 085 234

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 283 000	26 283 000

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

Simon Söderström

Benjamin Sjöberg

Izet Canciger

Marcus Eriksson

Robin Lindström

Jessica Engström

Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revisionsbyrå AB

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

Dan Alm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543035677

Dokument

Årsredovisning Solvagnen 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-03-31 14:21:28 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2025-04-10 21:09:56 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)
Riksbyggen
hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Simon Söderström (SS)
simon.soderstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON SÖDERSTRÖM"
Signerade 2025-03-31 15:02:58 CEST (+0200)

Benjamin Sjöberg (BS)
benjamin.sjoberg1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Benjamin Fredrik Sjöberg"
Signerade 2025-04-07 20:34:14 CEST (+0200)

Izet Canciger (IC)
cancigerizzet@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IZET CANCIGER"
Signerade 2025-04-09 07:56:56 CEST (+0200)

Jessica Engström (JE)
83jeng@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jessica Maria Engström"
Signerade 2025-04-08 20:49:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543035677

Marcus Eriksson (ME)

marcusseriksson89@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS ERIKSSON"

Signerade 2025-04-09 18:39:21 CEST (+0200)

Kristian Segerstedt (KS)

Borev Revision AB

kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"

Signerade 2025-04-10 21:09:56 CEST (+0200)

Dan Alm (DA)

dan@ulmus.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Olov Gunnar Alm"

Signerade 2025-04-09 19:41:01 CEST (+0200)

Robin Lindström (RL)

Personnummer 198910087512

lindstromtaurus@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robin Tyrone Lindström"

Signerade 2025-04-02 11:33:59 CEST (+0200)

Jan Lidström (JL)

Personnummer 196510087510

jan.lidstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
LIDSTRÖM"

Signerade 2025-03-31 14:23:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543035677

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen, org.nr 716413-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22/4 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvagnen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som extern revisor har i övrigt 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 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 externa 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 externa 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Dan Alm
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 21:28

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 10.04.2025 21:04

DOCUMENT ID:

rJnL85SCyx

ENVELOPE ID:

Byi8lCBcJx-rJnL85SCyx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 RB Brf Solvagnen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	 Signed	10.04.2025 21:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	10.04.2025 21:10	Low	IP: 94.234.82.247
Dan Olov Gunnar Alm	 Signed	10.04.2025 21:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/04/17)
dan@ulmus.org	Authenticated	10.04.2025 21:24	Low	IP: 194.237.176.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Solvagnen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Solvagnen 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

