

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solvändan i Trelleborg
Org nr: 747000-1160





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Solvåndan i
Trelleborg får härmed avge
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 Trelleborgs Kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 914 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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



Dessutom tillkommer

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

Area:

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

Taxeringsvärde:

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 226 tkr och planerat underhåll för 151 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 visar föreningens underhållsbehov. Föreningens underhållsbehov på evig sikt är 1 418 tkr (147 kr/m²). Avsättning för underhåll har under verksamhetsåret skett med 1 418 tkr (147 kr/m²) enligt rekommenderad avsättning på evig sikt för att underhållsfonden skall vara i fas. Föreningen redovisar i K3-regelverket, därmed är avsättningen till underhållsfonden lägre än den genomsnittliga kostnaden/m². Detta beror på att flertalet av komponenterna i underhållsplanen hanteras av avskrivningarna i resultaträkningen.

Utförda fastighetsförbättringar

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Relining av stammar och lägenheter	2013	
Utemiljö, el och asfaltering	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Filmning av bottenavlopp	2018	
Målning av utemöbler	2018	
Tvättning och målning av garage	2018	
Markytor	2018	
Bord och bänkar i utemiljö	2020	
Relining av samlingsledning fortsatt från år 2019	2020	
Leplatsbesiktning Dränering, Stenfickor p-platser	2020	
Energideklaration	2020	
Slutfört relining från 2019-2021	2021	
Säkerhetsdörrar , medlem betalade själva	2021	
Tilläggskostnader Solceller	2021	
Putsat och målat sockel fasad	2021-2022	
Underhållsspolning stammar och avlopp	2023	
Huskropp utvändigt, del av fasadprojekt som är underhåll samt fasadtvätt	2023	
Byte golvbrunnar	Löpande efter behov	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga – byte torkskåp	70 529
Fläktar till ventilation i elcentral	33 698
Målning plank och bänkar	46 741

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Ljungqvist	Ordförande	2025
Ann Sjöberg	Sekreterare	2025
Billy Wingren	Ledamot	2026
Emma Lantz	Ledamot	2026
Anna Centervall	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Olsen	Suppleant	2025
Felicia Nordstrandh	Suppleant	2025
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Niklas Palm	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		
Sissel Ohlin	Suppleant förtroendevald revisor	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 004	7 690	7 478	7 325	7 042
Rörelsens intäkter	8 041	7 931	7 591	7 888	7 188
Resultat efter finansiella poster*	230	-5 806	1 126	-2 035	-2 433
Årets resultat	230	-5 806	1 126	-2 035	-2 433
Resultat exkl avskrivningar	1 914	-4 399	2 140	-1 013	-1 586
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	496	-7 013	-488	-3 340	-3 891
Balansomslutning	41 979	42 735	51 546	30 612	34 204
Årets kassaflöde	721	-7 264	10 043	-2 244	2 671
Soliditet %*	11	11	20	30	33
Likviditet %	31	33	48	290	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	91	92	87	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	740	712	689	674	664
Driftkostnader kr/kvm	391	951	374	699	698
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	367	372	386	320
Energikostnad kr/kvm*	194	176	162	170	164
Underhållsfond kr/kvm	740	625	973	739	842
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	235	237	210	208
Sparande kr/kvm*	186	189	195	221	235
Ränta kr/kvm	111	104	32	26	26
Skuldsättning kr/kvm*	3 215	3 292	3 379	1 806	1 833
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 519	3 604	3 699	1 977	2 007
Räntekänslighet %*	4,8	5,1	5,4	2,9	3,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

		Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlems- insatser		Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	747 896		6 943 635	2 699 991	−5 805 513
Disposition enl. årsstämmobeslut				−5 805 513	5 805 513
Reservering underhållsfond			1 418 000	−1 418 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−150 968	150 968	
Årets resultat					230 356
Vid årets slut	747 896	0	0	8 210 667	−4 372 554
					230 356

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 105 522
Årets resultat	230 356
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 418 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 968
Summa	-4 142 198

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 142 198

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	8 003 863	7 690 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 118	240 820
Summa		8 040 980	7 931 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 359 245	-10 549 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 105	-457 093
Personalkostnader	Not 6	-234 916	-283 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 683 181	-1 406 495
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-26 392
Summa rörelsekostnader		-6 782 446	-12 723 233
Rörelseresultat		1 258 534	-4 791 928
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	4 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	202 997	156 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 231 176	-1 174 063
Summa finansiella poster		-1 028 178	-1 013 585
Resultat efter finansiella poster		230 356	-5 805 513
Årets resultat		230 356	-5 805 513



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	31 471 027	32 970 120
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 420 958	1 605 046
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 891 985	34 575 165
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	207 000	207 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		207 000	207 000
Summa anläggningstillgångar		33 098 985	34 782 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-661	189
Övriga fordringar	Not 17	334 146	303 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	478 751	302 829
Summa kortfristiga fordringar		812 236	606 522
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	8 068 181	7 346 692
Summa kassa och bank		8 068 181	7 346 692
Summa omsättningstillgångar		8 880 417	7 953 214
Summa tillgångar		41 979 402	42 735 379

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	747 896	747 896
Fond för yttre underhåll	8 210 667	6 943 635
Summa bundet eget kapital	8 958 563	7 691 531
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 372 554	2 699 991
Årets resultat	230 356	-5 805 513
Summa fritt eget kapital	-4 142 198	-3 105 522
Summa eget kapital	4 816 365	4 586 010
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	8 789 300
Summa långfristiga skulder	8 789 300	13 850 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	26 899 200
Leverantörsskulder	Not 21	492 556
Skatteskulder	Not 22	20 565
Övriga skulder	Not 23	144 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	817 060
Summa kortfristiga skulder	28 373 736	24 299 370
Summa eget kapital och skulder	41 979 402	42 735 379

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 258 534	−4 791 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 683 181	1 406 495
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		26 392
	2 941 715	−3 359 041
Erhållen ränta	202 997	160 478
Erlagd ränta	−1 255 177	−1 105 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 889 535	−4 304 002
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−205 714	−195 582
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−105 132	−2 104 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 578 689	−6 604 179
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−11 123 456
Investeringar i inventarier	0	−350 000
Investeringar i pågående byggnation		11 783 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	309 857
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−857 200	−969 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−857 200	−969 300
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	721 489	−7 263 622
Likvida medel vid årets början	7 346 692	14 610 314
Likvida medel vid årets slut	8 068 181	7 346 692
Kassa och Bank BR	8 068 181	7 346 692



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Skatter och avgifter

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

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

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

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Den genomsnittliga avskrivningen av byggnaden motsvarar 2 % per år.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	6 273 204	6 032 244
Hyrer, bostäder	-10	-60
Hyrer, lokaler	41 612	36 548
Hyrer, garage	229 500	229 500
Hyrer, p-platser	173 100	172 087
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 284	-1 576
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 600	-6 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 700	-7 750
Rabatter	0	-2 346
Elavgifter	297 145	260 816
Kabel-tv-avgifter	329 544	304 428
Balkonginglasning	621 000	621 000
Övriga ersättningar	42 733	24 813
Övriga sidointäkter	15 619	27 682
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	8 003 863	7 690 486

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	0	224 787
Övriga rörelseintäkter	37 118	16 033
Summa övriga rörelseintäkter	37 118	240 820

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-150 968	-6 474 690
Reparationer	-226 097	-359 951
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 990	-269 760
Försäkringspremier	-140 738	-117 282
Kabel- och digital-TV	-382 518	-372 679
Återbäring från Riksbyggen	400	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 729	-25 249
Obligatoriska besiktningar	-6 748	0
Snö- och halkbekämpning	-78 047	-71 496
Statuskontroll	-14 513	0
Förbrukningsinventarier	-12 404	-76 578
Vatten	-457 641	-433 882
Fastighetsel	-505 012	-426 514
Uppvärmning	-1 186 617	-1 089 394
Sophantering och återvinning	-224 745	-211 093
Förvaltningsarvode drift	-700 880	-624 980
Summa driftskostnader	-4 359 245	-10 549 847



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-388 105	-373 621
Lokalkostnader	-1 931	-2 450
Arvode, yrkesrevisor	-19 376	-15 312
Övriga förvaltningskostnader	-5 290	-29 649
Kreditupplysningar	-1 875	-231
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 676	-14 858
Kontorsmateriel	0	-5 120
Medlems- och föreningsavgifter	-5 976	-5 796
Konsultarvoden	-14 572	-5 808
Bankkostnader	-5 614	-4 248
Advokat och rättegångskostnader	-17 500	0
Övriga externa kostnader	-6 190	0
Summa övriga externa kostnader	-505 105	-457 093

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-116 420	-129 555
Sammanträdesarvoden	-37 500	-52 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 832	-32 092
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Övriga personalkostnader	0	-844
Sociala kostnader	-56 164	-67 555
Summa personalkostnader	-234 916	-283 406

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 431 953	-1 162 559
Avskrivning Markanläggningar	-67 140	-67 140
Avskrivning Maskiner och inventarier	-26 905	-26 905
Avskrivning Installationer	-157 183	-149 891
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 683 181	-1 406 495

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-26 392
Summa övriga rörelsekostnader	0	-26 392

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 0 kr/andel (10 kr/andel)	0	4 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 140

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	195 826	153 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	0
Övriga ränteintäkter	7 008	2 999
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	202 997	156 338

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 231 046	-1 159 738
Övriga räntekostnader	-130	0
Övriga finansiella kostnader	0	-14 325
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 231 176	-1 174 063

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 828 045	39 288 349
Tomtmark	273 000	273 000
Markanläggning	2 087 080	2 087 080
Summa vid årets början	53 188 125	41 648 429
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Omklassificering pågående arbete Byggnader	0	11 123 456
Markanläggning	0	0
Summa årets anskaffningar	0	11 123 456
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader		-243 617
Summa årets avyttringar och utrangeringar	0	-243 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 188 125	53 188 125
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 510 074	-17 564 740
Markanläggningar	-1 048 074	-980 934
Summa vid årets början	-19 558 148	-18 545 674
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 431 953	-1 162 559
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning markanläggningar	-67 140	-67 140
Summa årets avskrivningar	-1 499 093	-1 229 699
Återläggning utrangering byggnader	0	217 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 057 241	-19 558 148
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 471 027	32 970 120

Varav

Byggnader	30 226 161	31 658 114
Mark	273 000	273 000
Markanläggningar	971 866	1 039 006

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	100 005 000	100 005 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 095 000</i>	<i>76 095 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 910 000</i>	<i>23 910 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	269 048	269 048
Installationer	1 978 069	1 628 069
	2 247 117	1 897 117

Årets anskaffningar

Installationer Laddstolpar	0	0
Installationer postboxar	0	350 000
	0	350 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

2 247 117	2 247 117
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-215 102	-188 197
Installationer	-426 970	-277 078
	-642 072	-465 275

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-26 905	-26 904
Installationer	-157 183	-142 891
	-184 088	-169 795

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-242 007	-215 102
Installationer	-584 152	-426 970
	-826 159	-642 072

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

1 420 958	1 605 045
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Inventarier och verktyg	27 041	53 946
Installationer	1 393 917	1 551 099

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificering löpande underhåll fasader	0	309 857
Omklassificering Installation postboxar	0	350 000
Omklassificering Byggnad	0	11 123 456
Entréprojekt	0	-11 783 313
Vid årets slut	0	0
Not 15 Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening, 414 st x 500 kr/andel	207 000	207 000
Summa a andelar i intresseföretag	207 000	207 000
Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-661	189
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-661	189
Not 17 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	334 146	303 504
Summa övriga fordringar	334 146	303 504
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	157 627	140 738
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 776	93 405
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 009	61 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 338	7 676
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	478 751	302 829
Not 19 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	6 366 045	6 151 469
Transaktionskonto	1 700 136	1 193 223
Summa kassa och bank	8 068 181	7 346 692



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 688 500	36 545 700
Nästa års lån för omsättning	-26 042 000	-21 838 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-857 200	-857 200
Långfristig skuld vid årets slut	8 789 300	13 850 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,96%	2024-07-22	8 370 700,00	-8 102 800,00	267 900,00	0,00
SWEDBANK	3,72%	2025-01-24	4 750 000,00	0,00	0,00	4 750 000,00
NORDEA	2,96%	2025-03-31	9 000 000,00	0,00	0,00	9 000 000,00
SWEDBANK	3,07%	2025-06-28	4 925 000,00	0,00	100 000,00	4 825 000,00
NORDEA	3,41%	2025-07-22	0,00	8 102 800,00	89 300,00	8 013 500,00
SWEDBANK	1,18%	2026-11-25	4 550 000,00	0,00	100 000,00	4 450 000,00
SWEDBANK	1,25%	2030-03-25	4 950 000,00	0,00	300 000,00	4 650 000,00
Summa			36 545 700,00	0,00	857 200,00	35 688 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 857 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 350 000 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 439 300 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	430 342	605 488
Ej reskontraförda leverantörsskulder	62 214	-144 807
Summa leverantörsskulder	492 556	460 681

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	258 990	253 332
Debiterad preliminärskatt	-238 425	-238 425
Summa skatteskulder	20 565	14 907

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	91 974	92 423
Skuld för moms	-4 349	-4 690
Skuld sociala avgifter och skatter	56 730	46 048
Summa övriga skulder	144 355	133 781



Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	102 516	126 517
Upplupna driftskostnader	0	32 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 251
Upplupna elkostnader	72 210	53 844
Upplupna värmekostnader	146 540	141 338
Upplupna revisionsarvoden	19 375	15 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 165	52 646
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	457 255	564 521
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	817 060	994 300

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 793 100	38 793 100

Not 26 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Trelleborg enligt datum för digital påskrift.

André Ljungqvist

Ann Sjöberg

Billy Wingren

Emma Lantz

Anna Centervall

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital påskrift.

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

Niklas Palm
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544170473

Dokument

BRF Solvändan Årsredovisning 2024
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-04-14 08:32:03 CEST (+0200) av Ulf Andersson (UA)
Färdigställt 2025-04-16 08:11:34 CEST (+0200)

Initierare

Ulf Andersson (UA)
Riksbyggen
ulf.andersson@riksbyggen.se

Signerare

André Ljungkvist (AL)
BRF Solvändan i Trelleborg
andre@ljungkvist.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Christer André Ljungqvist"
Signerade 2025-04-14 19:09:13 CEST (+0200)

Ann Sjöberg (AS)
BRF Solvändan i Trelleborg
ann.sjoberg@brfsolvandan.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SJÖBERG"
Signerade 2025-04-14 20:26:55 CEST (+0200)

Billy Wingren (BW)
BRF Solvändan i Trelleborg
billy.wingren@brfsolvandan.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BILLY WINGREN"
Signerade 2025-04-14 10:04:03 CEST (+0200)

Emma Lantz (EL)
BRF Solvändan i Trelleborg
emma.lantz@brfsolvandan.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emma Louise Vita Lantz"
Signerade 2025-04-14 17:40:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544170473

Anna Centervall (AC)
Riksbyggen
anna.centervall@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CENTERVALL"
Signerade 2025-04-14 10:53:14 CEST (+0200)

Niklas Palm (NP)
Föreningsrevisor
nikpal@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Martin Niklas Palm"
Signerade 2025-04-16 07:34:14 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)
Faktor AB
pauline.lennartsson@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"
Signerade 2025-04-16 08:11:34 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvåndan i Trelleborg

Org.nr 747000-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvåndan i Trelleborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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



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

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

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 Solvändan i Trelleborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 vi 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 vår professionella 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.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

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 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solvändan i Trelleborg

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

