
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF SOLBACKEN
Org nr: 757201-7452



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Solbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 Ale Kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 266% till 239%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 120 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 324 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ale Skårdal 1:88, 14:2, 44:1, 46:1, och 49:1 i Ale kommun. Byggnaderna är uppförda 1960-1964. Fastigheternas adress är Klorvägen 2-10, Byvägen 14-22, 19 och 26 samt Alkalievägen 3-21.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare..

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
44	191	212	6	1	454

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	12	406

Total tomtarea	50 759 m ²
Total bostadsarea	27 646 m ²
Total lokalarea	608 m ²

Årets taxeringsvärde	210 108 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	210 108 000 kr

AK

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 834 tkr och planerat underhåll för 730 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 på ett underhållsbehov på 5 566 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 996 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2015 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

Föreningens underhållsprojekt med uppgradering av el till dagens standard på sammanlagt 23 Msek hanteras som investering enligt k3-regelverket.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning

Inklädsel av tegelfasader
Nya sopstationer med moloker, två stycken
återvinningsstationer
Ombyggnad av tre olika lokaler där två nya blir bostadsrätter
Målning av socklar och källarfönster
Målning av trapphus
Sanering och målning av tidigare sophus (numera förråd)

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Nya tvättmaskiner	275 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll	235 tkr
Fasadtvätt	220 tkr

AK

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppgradering av föreningens elnät till dagens standard med bla 3-fas till kök	2019	Pågående projekt
Nya entrépartier	2019	
Målning av källargångar och tvättstugor	2020	
Ny asfalt, linjemålning och nya p-plats skyltar för föreningens parkeringsplatser	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Schätzling	Ordförande	2020
Linda Bäcklin	Sekreterare	2020
Toni Andersson	Vice ordförande	2019
Marie-Louise Ojala	Ledamot	2019
Joakim Fuxén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Susanne Falk	Suppleant	2020
Carmen Bastos Lima	Suppleant	2019
Alexander Foxell	Suppleant	2019
Marcus Nordfeldt	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Dan Claesson	Förtroendevald revisor
Arthur Kozak, Borevision AB	Extern revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Carina Nordgren	Stämman

Valberedning	Kommentar
Håkan Andersson	
Berit Falk	
Leif Falkenström	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

AK

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 533 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 69 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 526 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 46 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 56 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	22 628	22 033	21 113	20 497	19 787
Resultat efter finansiella poster	5 204	4 701	2 241	2 591	200
Årets resultat	5 204	4 701	2 241	2 591	200
Resultat exklusive avskrivningar	8 324	7 821	5 405	5 122	2 643
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 328	6 825	4 409	4 126	-1 531
Balansomslutning	116 537	112 889	108 257	106 310	83 357
Soliditet %	18	14	10	4	2
Likviditet %	239	266	275	142	169
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	630	619	594	572
Bränsletillägg, kr/m ²	117	117	117	117	117
Driftkostnader, kr/m ²	332	297	355	329	420
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	307	270	284	273	302
Ränta, kr/m ²	59	68	78	86	96
Underhållsfond, kr/m ²	70	61	53	89	109

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

AK

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 418 297	4 496 783	1 726 269	2 910 274	4 700 940
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 700 940	-4 700 940
Reservering underhållsfond			996 000	-996 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-729 831	729 831	
Årets resultat					5 204 021
Vid årets slut	1 418 297	4 496 783	1 992 438	7 345 045	5 204 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 611 214
Årets resultat	5 204 021
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-996 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	729 831
Summa	12 549 067

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

12 549 067

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 3	22 628 121	22 032 768
Övriga rörelseintäkter	Not 4	704 597	806 492
Summa rörelseintäkter		23 332 718	22 839 260
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 5	-9 395 456	-8 379 896
Övriga externa kostnader	Not 6	-3 839 062	-4 635 209
Personalkostnader	Not 7	-293 518	-279 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 119 759	-3 119 759
Summa rörelsekostnader		-16 647 795	-16 414 512
Rörelseresultat		6 684 923	6 424 749
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	144 000	138 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	39 004	46 752
Räntekostnader fastighetslån		-1 663 906	-1 908 561
Summa finansiella poster		-1 480 902	-1 723 809
Resultat efter finansiella poster		5 204 021	4 700 940
Årets resultat		5 204 021	4 700 940

AK

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	85 366 904	88 479 413
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	14 500	21 750
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	18 000 000	7 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		103 381 404	95 501 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		104 881 404	97 001 163
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 203	28 830
Övriga fordringar	Not 15	93 778	92 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 482 840	1 415 750
Summa kortfristiga fordringar		1 589 822	1 536 714
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 065 324	14 351 480
Summa kassa och bank		10 065 324	14 351 480
Summa omsättningstillgångar		11 655 146	15 888 194
Summa tillgångar		116 536 550	112 889 357

PK

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	5 915 080	5 915 080
Fond för yttre underhåll	1 992 438	1 726 269
Summa bundet eget kapital	7 907 518	7 641 349
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 345 045	2 910 274
Årets resultat	5 204 021	4 700 940
Summa fritt eget kapital	12 549 067	7 611 214
Summa eget kapital	20 456 585	15 252 563
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	91 204 624
Summa långfristiga skulder	91 204 624	91 664 220
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	498 696
Leverantörsskulder	1 924 303	2 777 719
Skatteskulder	15 012	4 674
Övriga skulder	Not 19	221 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 215 927
Summa kortfristiga skulder	4 875 341	5 972 573
Summa eget kapital och skulder	116 536 550	112 889 357

PK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 497 242 kr.

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden

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.

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

AK

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	60	2029
Stammar	Linjär	50	2060
Värmesystem	Linjär	10	2023
Badrum	Linjär	30	2025
Tak, balkong, fönster	Linjär	100	2090
Tillkommande utgifter	Linjär	4-120	
Markanläggningar	Linjär	20	2035
Maskiner	Linjär	5-10	
Installationer	Linjär	5-10	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Operationella leasingavtal

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Juvelfattare	86	2021-03-31
Röda Korset Biståndsverksamhet	25	2020-09-30
Fares Dentallab	35	2020-09-30

Framtida minileaseavgifter som kommer att erhållas avseende under löptiden icke uppsägningsbara leasingavtal enligt ovan:

Under 2018	121 tkr
Förfaller inom ett år	121 tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	77 tkr

AK

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 048 162	17 523 446
Hyror, lokaler	157 077	120 035
Hyror, garage	75 150	57 300
Hyror, p-platser	1 105 200	1 088 645
Hyror, övriga	0	750
Rabatter	0	-607
Bränsleavgifter, bostäder	3 242 052	3 242 720
Elavgifter	480	480
Summa nettoomsättning	22 628 121	22 032 768

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
IT-avgifter	545 884	644 512
Övriga ersättningar	108 648	61 894
Fakturerade kostnader	7 123	3 240
Övriga rörelseintäkter	42 942	81 824
Försäkringsersättningar	0	15 134
Summa övriga rörelseintäkter	704 597	806 492

AK

Not 5 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-729 831	-751 543
Reparationer	-833 638	-760 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-626 148	-615 460
Vägavgifter	-309 400	-287 300
Försäkringspremier	-340 231	-329 382
Kabel- och digital-TV	-1 172 310	-529 023
Återbäring från Riksbyggen	46 625	55 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 738	-23 628
Bevakningskostnader	-39 222	-14 493
Övriga utgifter, köpta tjänster	-27 975	-123 241
Snö- och halkbekämpning	-94 545	-8 509
Statuskontroll	-82 485	-26 841
Ersättningar till hyresgäster	0	-4 813
Förbrukningsinventarier	-37 008	-4 831
Vatten	-987 607	-990 936
Fastighetsel	-445 700	-428 881
Uppvärmning	-2 518 685	-2 390 070
Sophantering och återvinning	-948 616	-942 371
Förvaltningsarvode drift	-226 941	-204 335
Summa driftkostnader	-9 395 456	-8 379 896

RK

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-38 556	-15 415
Förvaltningsarvode administration	-3 573 496	-3 481 898
IT-kostnader	-5 452	-831 870
Styrelsearvode	-9 868	-14 808
Arvode, yrkesrevisorer	-35 259	-41 909
Övriga förvaltningskostnader	-9 470	-16 361
Kreditupplysningar	-12 000	-3 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 286	-78 624
Kontorsmateriel	0	-27 394
Telefon och porto	-19 383	-15 596
Medlems- och föreningsavgifter	-29 515	-33 241
Bankkostnader	-2 666	-1 055
Advokat och rättegångskostnader	0	-70 146
Övriga externa kostnader	-6 111	-3 890
Summa övriga externa kostnader	-3 839 062	-4 635 209

Not 7 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-161 140	-199 455
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 565	-7 190
Övriga kostnadsersättningar	-347	-2 294
Övriga personalkostnader	-9 000	-1 400
Sociala kostnader	-68 465	-66 109
Summa personalkostnader	-293 518	-279 648

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-358 254	-358 254
Avskrivning Byggnadsinventarier	-2 754 255	-2 754 255
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 250	-7 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 119 759	-3 119 759

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	144 000	138 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	144 000	138 000

RK

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 350	46 661
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	654	53
Övriga ränteintäkter	0	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 004	46 752

AK

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 932 210	16 932 210
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	127 254 482	127 254 482
Markanläggning	532 270	532 270
	145 162 252	145 162 252
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	145 162 252	145 162 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 349 666	-12 991 412
Tillkommande utgifter	-42 800 903	-40 046 648
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	- 56 683 289	- 53 570 780
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-358 254	-358 254
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 754 255	-2 754 255
	- 3 112 509	- 3 112 509
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 59 795 798	- 56 683 289
Restvärde enligt plan vid årets slut	85 366 904	88 479 413
Varav		
Byggnader	3 224 290	3 582 544
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	81 699 324	84 453 579
Taxeringsvärden		
Bostäder	209 000 000	209 000 000
Lokaler	1 880 000	1 880 000
Totalt taxeringsvärde	210 108 000	210 108 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 217 000</i>	<i>149 217 000</i>

AK

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	762 386	762 386
Installationer	5 573 076	5 573 076
	6 335 462	6 335 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 335 462	6 335 462
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-740 636	-733 386
Installationer	-5 573 076	-5 573 076
	- 6 313 712	- 6 306 462
Årets avskrivningar		
Maskiner	-7 250	-7 250
	- 7 250	- 52 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 320 962	- 6 313 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 500	21 750
Varav		
Maskiner	14 500	21 750

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	7 000 000	0
<i>Förändring under året</i>		
Uppgradering av elen till dagens standard i lägenheterna	11 000 000	7 000 000
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	18 000 000	7 000 000

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
3 000 garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	1 500 000	1 500 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000

AK

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	92 134	92 134
Momsfordringar	1 644	0
Summa övriga fordringar	93 778	92 134

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	407 321	340 231
Förutbetalt förvaltningsarvode	880 299	880 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	195 220	195 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 482 840	1 415 750

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto SBAB	8 103 058	11 864 708
Transaktionskonto Swedbank	1 962 265	2 486 771
Summa kassa och bank	10 065 324	14 351 480

RK

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	91 703 320	92 202 016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-498 696	-537 796
Långfristig skuld vid årets slut	91 204 624	91 664 220

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,87%	2018-09-30	5 137 900,00	-5 095 600,00	42 300,00	0,00
NORDEA	2,14%	2019-09-18	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	2,33%	2022-06-13	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2020-03-01	4 140 696,00	0,00	0,00	4 140 696,00
SBAB	1,64%	2020-09-18	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2019-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2019-03-09	4 140 696,00	0,00	0,00	4 140 696,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2018-10-03	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2019-03-09	3 075 000,00	0,00	75 000,00	3 000 000,00
NORDEA	0,52%	2019-04-16	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,00%	2019-09-01	3 386 250,00	0,00	35 000,00	3 351 250,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2019-09-30	7 926 360,00	0,00	0,00	7 926 360,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2019-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2019-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,70%	2021-03-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2021-03-30	3 709 814,00	0,00	259 996,00	3 449 818,00
STADSHYPOTEK	3,87%	2021-09-30	4 760 300,00	0,00	56 400,00	4 703 900,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-09-30	0,00	8 095 600,00	0,00	8 095 600,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2023-04-30	2 925 000,00	0,00	30 000,00	2 895 000,00
Summa			92 202 016,00	0,00	498 696,00	91 703 320,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 498 696 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 500 000 kr årligen.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	192 828	199 689
Skuld för moms	14 555	29 577
Skuld sociala avgifter och skatter	0	107 085
Avräkning hyror och avgifter	14 020	4 680
Summa övriga skulder	221 403	341 031

AK

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	175 360	0
Upplupna sociala avgifter	55 753	0
Upplupna räntekostnader	155 632	141 487
Upplupna elkostnader	44 397	41 589
Upplupna värmekostnader	367 951	350 118
Upplupna kostnader för renhållning	7 947	0
Upplupna revisionsarvoden	28 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 134
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 380 887	1 735 026
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 215 927	2 311 354

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	102 348 400	102 348 400

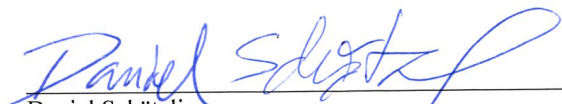
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

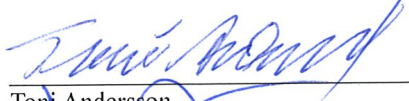
AK

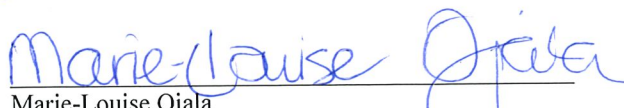
Styrelsens underskrifter

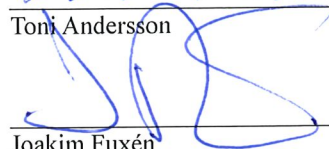
Göteborg 2019 - 03 - 18


Daniel Schätzling


Linda Bäcklin

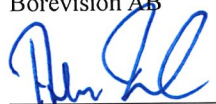

Toni Andersson


Marie-Louise Ojala


Joakim Fuxén

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 - 2019

Borevision AB


Arthur Kozak


Dan Claesson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Solbacken, org.nr. 757201-7452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Solbacken för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2018-04-23 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på fel.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

AK

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 utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Solbacken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg den 18 / 4 2019



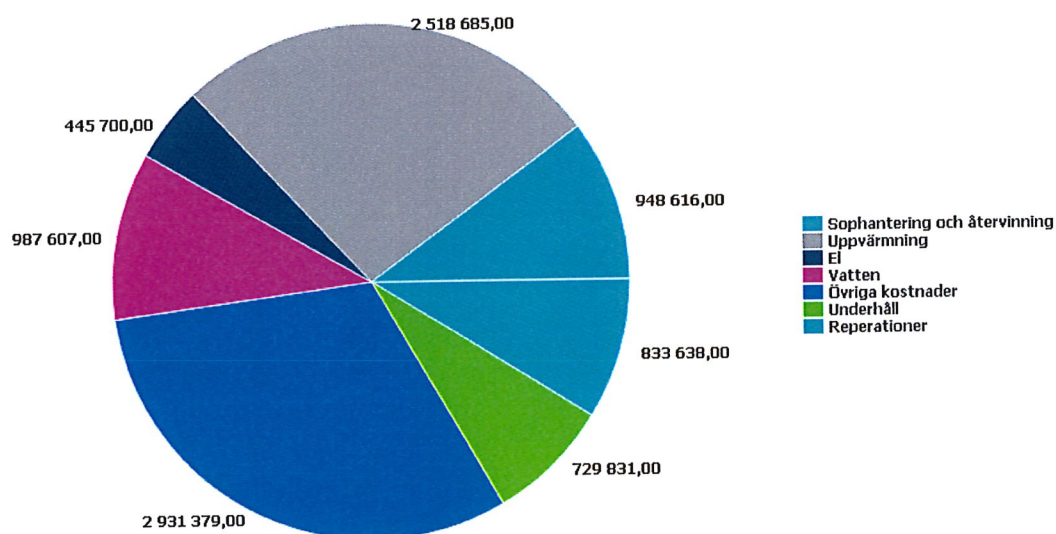
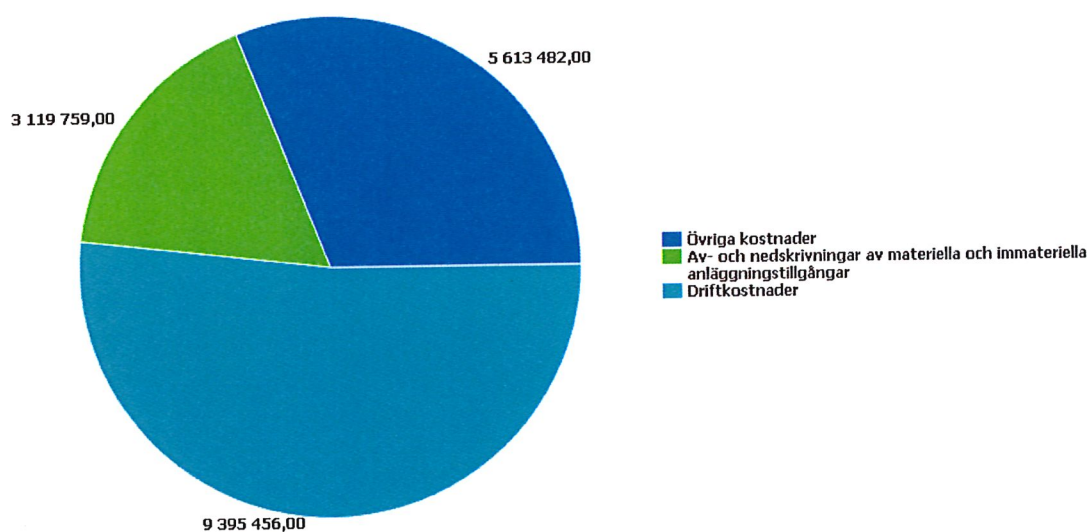
Arthur Kozak
BoRevision AB



Dan Claesson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 395 456	8 379 896
Övriga externa kostnader	3 839 062	4 635 209
Personalkostnader	293 518	279 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 119 759	3 119 759
Finansiella poster	1 480 902	1 723 809
Summa kostnader	18 128 697	18 138 320



Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

Ett nytt år med nya möjligheter! Jag hoppas att alla fått en bra start på det nya året. Här kommer några ord om det gångna året, samt vad vi har framför oss i föreningen.

För 2019 års budget beslutades en avgiftshöjning på 1 % på kallhyran. Denna höjning är nödvändig för att hålla vår budget i balans och få utrymme för flera arbeten som vi har framför oss.

Under årsstämman i maj 2018 togs flera beslut. Kortfattat beslutades följande.

- Stämman antog nya stadgar (beslut 2 av 2). Förändringarna gäller främst att föreningen antar nya normalstadgar där andelstalen styr årsavgiften istället för insatsen som det var tidigare, samt är anpassad till nuvarande lagstiftning. Dessa förändringar genomfördes vid årsskiftet 2018/2019.
- Stämman beslutade att införa samma tvättider på söndagar som det är på lördagar, dvs. kl 10:00-18:00.
- Stämman beslutade att behålla området kring gamla bollplanen grönt med gräsmatta.
- Stämman godkände retroaktivt ombyggnaden av två lokaler till bostadsrättslägenheter.

Under 2018 har en stor del av arbetet med att uppgradera vårt elnät till dagens standard genomförts. Projektet innebär bl.a. 3-fas till köken, jordade eluttag och ny elcentral i alla lägenheter. Även belysningen i våra källargångar byts ut till LED-armaturer med rörelsesensor. Arbetet beräknas vara klart till sommaren våren 2019.

Mer info om vårt el-projekt, bredband och kabel-tv m.m. finns på vår hemsida.

Projektet med nya entrépartier och porttelefon är i skrivande stund i slutfasen av projekteringen. Mer info kommer framöver samt att styrelsen kommer att hålla ett informationsmöte innan arbetet drar igång. Styrelsens förhoppning är att vi kan påbörja arbetet under andra halvåret av 2019.

Jag vill också passa på att tacka föreningens medlemmar för det gångna året och samtidigt uppmana alla att vara aktiva med att komma med motioner och förslag till styrelsen. Tillsammans kan vi göra vår förening ännu bättre.

Med vänlig hälsning

Daniel Schätzling

Ordförande

Brf Solbacken

Bohus, 2019-02-12

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

RBF Solbacken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF Solbacken 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860