

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Solgläntan i Kalmar
Org nr: 769630-3291





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solgläntan i Kalmar
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott med 326 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 731 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, vilket främst beror på att elkostnaderna inte ökade mer men vatten och sophantering ökade lite grann. Föreningen har under året även haft större kostnader för snö och halkbekämpning och ökade räntekostnader.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga avskrivningskostnader. Föreningen har ett sparande på 174 kr/m² vilket understiger det behov som underhållsplanen visar. I budget för 2024 har styrelsen budgeterat för att täcka ökade driftkostnader och ökade räntekostnader vilket indikerar på att föreningen kommer ha behov av framtida avgiftshöjningar för att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 9%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 144% till 148%.

I resultatet ingår avskrivningar med 834 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 507 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rasten 2 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 39 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adress är Lech Walesas gata 42-44.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
11	20	3	5	39

Dessutom tillkommer:

Föreningslokal	Carport	P-platser	Gästlägenhet
1	28 (1-gästplatser)	20 (5-gästplatser)	1

Total tomtarea 7 641 m²

Total bostadsarea 3 044 m²

Total lokalarea 81 m²

Årets taxeringsvärde 70 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 000 000 kr

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Kalmar Energi	El - solpaneler
Montageservice i Kalmar AB	Dörrautomatik
Telia	Tv-bredband
ALT-Hiss	Hiss

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 55 tkr och planerat underhåll för 37 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2023 och visar på ett underhållsbehov på 16 530 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 551 tkr (181 kr/m²). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan är 490 tkr, då denna även tar hänsyn till hur mycket som finns i underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 442 tkr (145 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
-------------	--------

Underhåll hiss, byte golv, montering 4G	37 250
---	--------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jöns Wahlström	Ordförande	2024
Ola Davidsson	Sekreterare	2024
Anna Soltorp	Vice ordförande	2025
Kennerth Föhrman	Ledamot	2025
Mats Samuelsson	Ledamot	2024
Chris Thörnberg	Ledamot	2025
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Nilsson	Suppleant 2024
Pia Meurling	Suppleant 2025
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Sonja Eriksson	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Strandberg	2024
Stefan Siwek	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 21 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

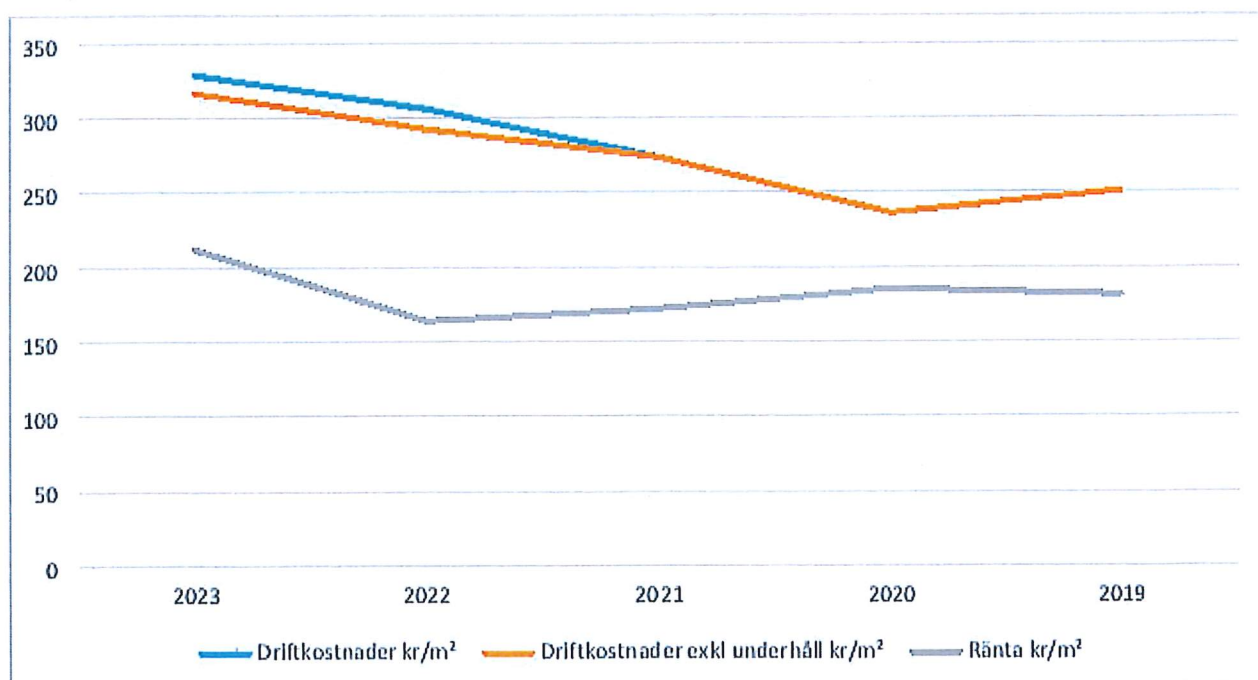
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 392	2 078	2 030	1 997	1 997
Rörelsens intäkter	2 643	2 244	2 204	2 127	2 143
Resultat efter finansiella poster*	-326	-488	-418	-418	-391
Årets resultat	-326	-488	-418	-418	-391
Resultat exkl avskrivningar	507	346	403	402	429
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	65	-59	22	37	64
Balansomslutning	103 614	105 475	104 997	105 700	106 283
Årets kassaflöde	-1 156	1 244	78	238	299
Soliditet %*	64	63	64	64	64
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	148	144	152	168	165
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	9	16	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	87	89	88
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,4	0,3	0,2	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	753	645	629	621	620
Driftkostnader kr/kvm	328	305	273	236	250
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	316	292	273	236	247
Energikostnad kr/kvm*	191	190	173	136	163
Underhållsfond kr/kvm	718	589	472	350	234
Reservering till underhållsfond kr/kvm	141	130	122	117	117
Sparande kr/kvm*	174	124	129	129	137
Ränta kr/kvm	212	163	171	185	180
Skuldsättning kr/kvm*	11 809	11 914	12 019	12 114	12 178
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 124	12 231	12 339	12 436	12 468
Räntekänslighet %*	16,1	18,9	19,6	20,0	20,1

* 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 770 000	1 840 045	-3 540 578	-487 747
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-487 747	487 747
Reservering underhållsfond		442 000	-442 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-37 250	37 250	
Årets resultat				-326 460
Vid årets slut	68 770 000	2 244 795	-4 433 075	-326 460

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 028 324
Årets resultat	-326 460
Årets fondreservering enligt stadgarna	-442 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	37 250
Summa	-4 759 535

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 759 535**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 391 960	2 078 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 449	165 862
Summa rörelseintäkter		2 643 409	2 243 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och Övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 405 669	-1 332 159
Personalkostnader	Not 6	-86 519	-63 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-833 792	-833 792
Summa rörelsekostnader		-2 325 980	-2 229 306
Rörelseresultat		317 429	14 659
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	390	1 872
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 229	5 499
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-663 508	-509 777
Summa finansiella poster		-643 890	-502 406
Resultat efter finansiella poster		-326 460	-487 747
Årets resultat		-326 460	-487 747

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	102 321 819	103 155 611
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	115 082	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 436 902	103 155 611
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		102 456 402	103 175 111
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	14 048	7 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	194 126	186 303
Summa kortfristiga fordringar		208 174	193 370
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	950 088	2 106 191
Summa kassa och bank		950 088	2 106 191
Summa omsättningstillgångar		1 158 262	2 299 561
Summa tillgångar		103 614 664	105 474 673



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 770 000	68 770 000
Fond för yttre underhåll		2 244 795	1 840 045
Summa bundet eget kapital		71 014 795	70 610 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 433 074	-3 540 578
Årets resultat		-326 460	-487 747
Summa fritt eget kapital		-4 759 535	-4 028 324
Summa eget kapital		66 255 260	66 581 721
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 537 230	24 559 562
Summa långfristiga skulder		24 537 230	24 559 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 367 032	12 672 732
Leverantörsskulder	Not 18	91 268	63 841
Övriga skulder	Not 19	16 078	1 279 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	347 795	317 817
Summa kortfristiga skulder		12 822 173	14 333 390
Summa eget kapital och skulder		103 614 664	105 474 673

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-326 460	-487 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 11	833 792	833 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 332	346 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-14 804	-833
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 205 517	1 293 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-712 990	1 638 521
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-66 433
Investeringar i maskiner & inventarier	-115 082	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 082	-66 433
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 17	-328 032	-328 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328 032	-328 032
Årets kassaflöde	-1 156 103	1 244 056
Likvidamedel vid årets början	2 106 191	862 095
Likvidamedel vid årets slut	950 088	2 106 191



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 969 308	1 668 984
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, p-platser	224 500	226 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 033	-7 495
Vattenavgifter	72 771	82 916
Elavgifter	143 214	105 699
Summa nettoomsättning	2 391 960	2 078 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	107 172	107 172
Övriga lokalintäkter	7 100	3 900
Övriga ersättningar	24 947	41 089
Fakturerade kostnader	869	11 965
Övriga sidointäkter	4 105	1 557
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	106 899	0
Övriga rörelseintäkter	360	180
Summa övriga rörelseintäkter	251 449	165 862

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-37 250	-40 955
Reparationer	-54 862	-28 486
Försäkringspremier	-37 583	-33 557
Kabel- och digital-TV	-112 920	-113 555
Återbäring från Riksbyggen	3 400	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 302	-1 279
Serviceavtal	-14 934	-7 789
Obligatoriska besiktningar	-1 925	-1 850
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 982	-4 930
Snö- och halkbekämpning	-60 846	-30 606
Drift och förbrukning, övrigt	-2 820	0
Förbrukningsinventarier	-12 317	-29 007
Vatten	-109 046	-95 160
Fastighetsel	-304 878	-313 841
Uppvärmning	-183 992	-185 356
Sophantering och återvinning	-74 579	-66 449
Förvaltningsarvode drift	-10 132	-5 627
Summa driftskostnader	-1 025 967	-954 647

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-336 626	-327 518
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-15 313
Övriga förvaltningskostnader	-5 514	-8 234
Kreditupplysningar	-197	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 500	-12 793
Kontorsmateriel	-3 331	-3 331
Telefon och porto	-2 385	-5 719
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 755	-2 145
Bankkostnader	-2 580	-2 460
Summa övriga externa kostnader	-379 702	-377 512

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-59 800	-26 000
Sammanträdesarvoden	-7 800	-23 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-3 000
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-17 119	-11 256
Summa personalkostnader	-86 519	-63 356

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-820 505	-820 505
Avskrivning Markinventarier	-13 287	-13 287
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-833 792	-833 792

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	390	1 872
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	390	1 872



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 477	3 249
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 526	2 229
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	22
Övriga ränteintäkter	201	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 229	5 499

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-663 189	-509 529
Övriga räntekostnader	-319	-248
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-663 508	-509 777

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 500 000	98 500 000
Mark	8 500 000	8 500 000
Markinventarier	66 433	
	107 066 433	107 000 000
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	66 433
	0	66 433
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 066 433	107 066 433

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 897 535	-3 077 030
Markinventarier	-13 287	0
	-3 910 822	-3 077 030

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-820 505	-820 505
Årets avskrivning markinventarier	-13 287	-13 287
	-833 792	-833 792

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 744 614	-3 910 822
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	93 781 960	94 602 465
Mark	8 500 000	8 500 000
Markinventarier	39 860	53 146

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>52 000 000</i>	<i>52 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**Vid årets början****2023-12-31 2022-12-31**

Laddstolpar	0	0
	0	0

Årets anskaffningar

Laddstolpar	115 082	0
-------------	---------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**115 082 0****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning - Laddstolpar	0	0
---------------------------------	---	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**0 0**

Laddstolpar	115 082	0
-------------	---------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut**115 082 0****Not 13 Andra långfristiga fordringar****2023-12-31 2022-12-31**

Andra långfristiga fordringar	19 500	19 500
-------------------------------	--------	--------

Summa andra långfristiga fordringar**19 500 19 500****Not 14 Övriga fordringar****2023-12-31 2022-12-31**

Skattefordringar	6 974	6 974
Skattekonto	7 074	93

Summa övriga fordringar**14 048 7 067**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 397	0
Förutbetalda försäkringspremier	45 101	37 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 276	81 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 410	9 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 942	58 074
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 126	186 303

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	711 889	602 929
Transaktionskonto	238 199	1 503 262
Summa kassa och bank	950 088	2 106 191

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	36 904 262	37 232 294
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 032	-328 032
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 12 039 000	-12 344 700
Långfristig skuld vid årets slut	24 537 230	24 559 562

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,31%	2024-04-25	12 295 000,00	0,00	128 000,00	12 167 000,00
SBAB	0,90%	2025-05-15	12 519 994,00	0,00	127 432,00	12 392 562,00
SWEDBANK	3,81%	2026-04-24	12 417 300,00	0,00	72 600,00	12 344 700,00
Summa			37 232 294,00	0,00	328 032,00	36 904 262,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 328 032 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 12 039 000 kr avser lån som löper ut som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 24 537 230 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	82 794	-3 619
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 474	67 460
Summa leverantörsskulder	91 268	63 841

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	1 276 135
Skuld för moms	14 204	2 566
Skuld sociala avgifter och skatter	450	0
Clearing	300	0
Avgifts- och hyresskulder	1 124	299
Summa övriga skulder	16 078	1 279 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	57 725	36 163
Upplupna driftskostnader	9 675	1 734
Upplupna elkostnader	37 765	54 601
Upplupna värmekostnader	25 152	26 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	267
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 478	197 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347 795	317 817

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 230 000	38 230 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jöns Wahlström

Ola Davidsson

Anna Soltorp

Mats Samuelsson

Kennerth Föhrman

Chris Thörnberg

Moa Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström, Ernst & Young AB

Sonja Eriksson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Solgläntan org.nr 769630-3291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Solgläntan för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Solgläntan för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Sonja Eriksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517099298

Dokument

Slutlig årsredovisning 211879 2023
Huvuddokument
34 sidor
Startades 2024-05-08 20:41:11 CEST (+0200) av Sandra Sjöberg (SS)
Färdigställt 2024-05-13 07:24:05 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Sjöberg (SS)
Riksbyggen
sandra.sjoberg@riksbyggen.se

Signerare

Jöns Wahlström (JW)
Rbf Solgläntan i Kalmar
jons.wahlstrom@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jöns Emil Wahlström"
Signerade 2024-05-11 09:17:06 CEST (+0200)

Ola Davidsson (OD)
Rbf Solgläntan i Kalmar
ola.davidsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Ola Davidsson"
Signerade 2024-05-09 09:56:53 CEST (+0200)

Anna Soltorp (AS)
Rbf Solgläntan i Kalmar
anna.soltorp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MARIA SOLTORP"
Signerade 2024-05-08 20:46:53 CEST (+0200)

Mats Samuelsson (MS)
Rbf Solgläntan i Kalmar
matsamuelsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS SAMUELSSON"
Signerade 2024-05-09 05:29:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517099298

Kennerth Föhrman (KF)
Rbf Solgläntan i Kalmar
kenneth@fohrman.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNERTH FÖHRMAN"
Signerade 2024-05-09 13:29:39 CEST (+0200)

Chris Thörnberg (CT)
Rbf Solgläntan i Kalmar
christhornberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Chris Liselott Marie Thörnberg"
Signerade 2024-05-12 21:51:07 CEST (+0200)

Moa Möller (MM)
Rbf Solgläntan i Kalmar
moa.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa
Sofia Möller"
Signerade 2024-05-10 10:10:15 CEST (+0200)

Sonja Eriksson (SE)
Rbf Solgläntan i Kalmar
sonjameriksson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sonja Margareta Eriksson"
Signerade 2024-05-12 22:03:03 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
Ernst & Young AB
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholas Lindström"
Signerade 2024-05-13 07:24:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517099298

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://scribe.com/verify>



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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsida) 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 025 967	954 647
Övriga externa kostnader	379 702	377 512
Personalkostnader	86 519	63 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	833 792	833 792
Finansiella poster	643 890	502 406
Summa kostnader	2 969 869	2 731 712



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	3 503	4 706
Rabatt/återbäring från RB	-3 400	-3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	1 302	1 279
Serviceavtal	14 934	7 789
Hissbesiktning	1 925	1 850
Övriga utgifter för köpta tjänster	9 982	4 930
Snö- och halkbekämpning	60 846	30 606
Rep utgift mtrl inköp markytor	807	1 810
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	1 010	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 016	0
Rep installationer utg för köpta tj	26 114	3 213
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	984	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6 400	1 175
Rep install utg för köpta tj El	966	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	10 057	5 013
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	6 941
Rep markytor utg för köpta tj	4 701	10 335
Rep p-plats utg för köpta tj	1 806	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	40 955
UH installationer utg för köpta tj Hissar	37 250	0
Fastighetsel	304 878	313 841
Uppvärmning	183 992	185 356
Vatten	109 046	95 160
Sophämtning	74 579	66 449
Fastighetsförsäkring	37 583	33 557
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	112 920	113 555
Extradebiteringar teknisk förvaltning	6 629	921
Övriga fastighetskostnader	2 820	0
Förbrukningsinventarier	0	13 207
Förbrukningsmaterial	12 317	11 286
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 513
Summa driftkostnader	1 025 967	954 647



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	3 044 kr/kvm	3 044 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	37
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2	0
Fastighetsel	100	103
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	0	0
Fastighetsskötsel extra	1	2
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	4
Förbrukningsmaterial	4	4
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	1	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	3	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	9	1
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	2	3
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	1
Serviceavtal	5	3
Snö- och halkbekämpning	20	10
Sophämtning	25	22
Städ extra	0	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	12	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	13
Uppvärmning	60	61
Utemiljö extra	0	0
Vatten	36	31
Övriga fastighetskostnader	1	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	3	2
Summa driftkostnader	337,05	313,62



RBF Solgläntan i Kalmar

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solgläntan i Kalmar 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

