

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Solgläntan i Kalmar
Org nr: 769630-3291





Innehållsförteckning

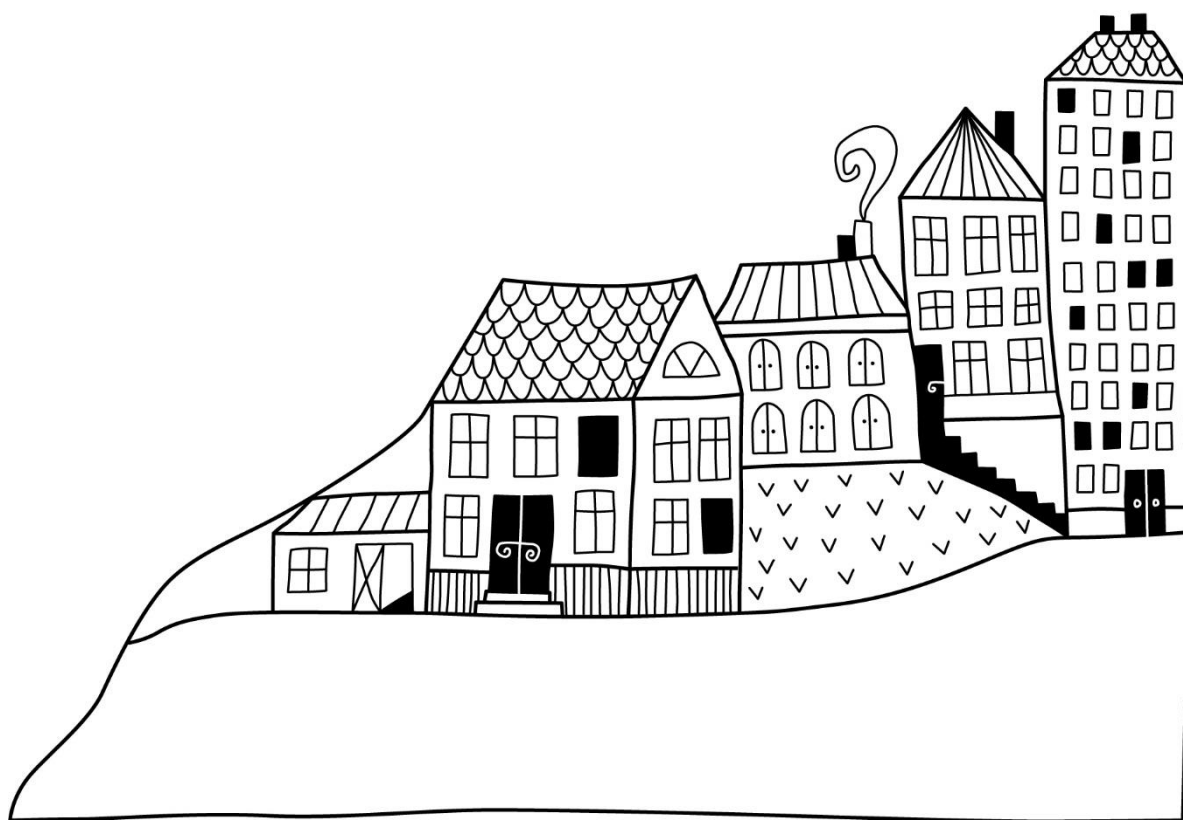
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Solgläntan i Kalmar
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 458 tkr innan avsättning gjort till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 948 tkr. Årets resultat är sämre än föregående år, vilket främst beror på höga räntekostnader samt ökade vatten och reparationskostnader.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på grund av höga avskrivningskostnader. Föreningen har ett sparande på 123kr/m² vilket understiger det behov som underhållsplanen visar, 176kr/m².

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 148% till 156%.

I resultatet ingår avskrivningar med 841 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 384 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 m ²
Total bostadsarea	3 044 m ²
Total lokalaria	81 m ²

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 82 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2024 och visar på ett underhållsbehov på 18 330 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 611 tkr (201 kr/m²). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplan är 536 tkr, då denna även tar hänsyn till hur mycket som finns i underhållsfonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 490 tkr (161 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
OVK-besiktning och filterbyte	2022
Underhåll hiss, byte golv, montering 4G	2023

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
OVK-besiktning	35 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ola Davidsson	Ordförande	2026
Kim Jakobsson	Sekreterare	2026
Carina Nilsson	Vice ordförande	2026
Kennerth Föhrman	Ledamot	2025
Jerry Boklund	Ledamot	2025
Pia Meurling	Ledamot	2025
Moa Möller	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Chris Thörnberg	Suppleant	2025
Claes Wickman	Suppleant	2026
Sandra Sjöberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Sonja Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monika Orest	2025
Stefan Siwek	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 17 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 783 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.

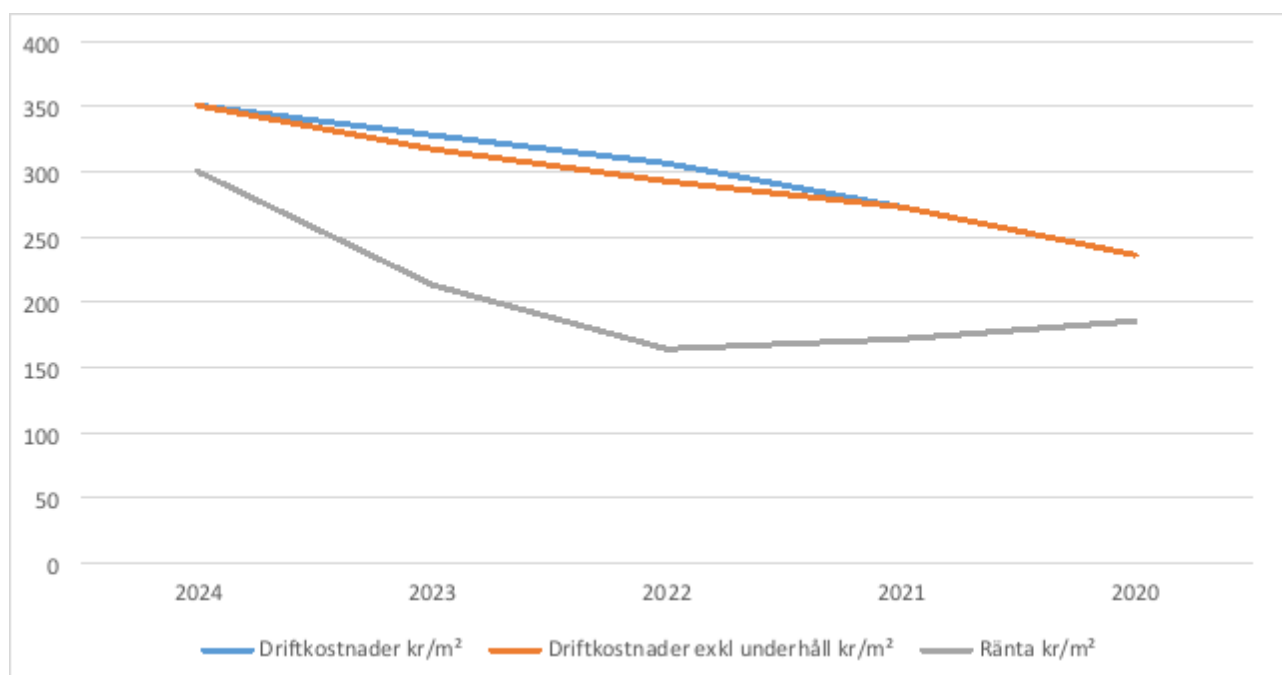
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 891	2 536	2 244	2 176	2 126
Rörelsens intäkter	2 892	2 643	2 244	2 204	2 127
Resultat efter finansiella poster*	-458	-326	-488	-418	-418
Årets resultat	-458	-326	-488	-418	-418
Resultat exkl avskrivningar	384	507	346	403	402
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-106	65	-59	22	37
Balansomslutning	102 908	103 614	105 475	104 997	105 700
Årets kassaflöde	122	-1 156	1 244	78	238
Soliditet %*	64	64	63	64	64
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	156	148	144	152	168
Likviditet% inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	10	9	16	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	87	88	87	89
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	0,8	0,4	0,3	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	753	645	629	621
Driftkostnader kr/kvm	350	328	305	273	236
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	350	316	292	273	236
Energikostnad kr/kvm*	191	191	190	173	136
Underhållsfond kr/kvm	875	718	589	472	350
Reservering till underhållsfond kr/kvm	157	141	130	122	117
Sparande kr/kvm*	123	174	124	129	129
Ränta kr/kvm	301	212	163	171	185
Skuldsättning kr/kvm*	11 715	11 809	11 914	12 019	12 114
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 026	12 124	12 231	12 339	12 436
Räntekänslighet %*	13,5	16,1	18,9	19,6	20,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 770 000	2 244 795	-4 433 074	-326 460
Disposition enl. årsstämmobeslut			-326 460	326 460
Reservering underhållsfond		490 000	-490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-457 698
Vid årets slut	68 770 000	2 734 795	-5 249 534	-457 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 759 535
Årets resultat	-457 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-490 000
Summa	-5 707 233

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 707 233**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 891 220	2 536 150
Övriga rörelseintäkter	Not 3	574	107 259
Summa rörelseintäkter		2 891 794	2 643 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-1 526 101	-1 405 669
Personalkostnader	Not 6	-66 079	-86 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-841 464	-833 792
Summa rörelsekostnader		-2 433 644	-2 325 980
Rörelseresultat		458 150	317 429
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	390
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 341	19 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-939 189	-663 508
Summa finansiella poster		-915 848	-643 890
Resultat efter finansiella poster		-457 698	-326 460
Årets resultat		-457 698	-326 460



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	101 488 028	102 321 819
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	107 410	115 082
Summa materiella anläggningstillgångar		101 595 438	102 436 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		101 614 938	102 456 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	14 324	14 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	208 384	194 126
Summa kortfristiga fordringar		222 708	208 174
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 071 720	950 088
Summa kassa och bank		1 071 720	950 088
Summa omsättningstillgångar		1 294 428	1 158 262
Summa tillgångar		102 909 366	103 614 664



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 770 000	68 770 000
Fond för yttre underhåll		2 734 795	2 244 795
Summa bundet eget kapital		71 504 795	71 014 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 249 535	-4 433 074
Årets resultat		-457 698	-326 460
Summa fritt eget kapital		-5 707 233	-4 759 535
Summa eget kapital		65 797 562	66 255 260
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 142 500	24 537 230
Summa långfristiga skulder		24 142 500	24 537 230
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 465 729	12 367 032
Leverantörsskulder	Not 18	80 389	91 268
Övriga skulder	Not 19	7 557	16 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	415 629	347 795
Summa kortfristiga skulder		12 969 304	12 822 173
Summa eget kapital och skulder		102 909 366	103 614 664



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	458 150	317 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	841 464	833 792
	1 299 614	1 151 221
Erhållen ränta	26 738	16 222
Erlagd ränta	-875 048	-641 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 304	525 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 931	-10 582
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-15 709	-1 227 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	417 664	-712 989
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-115 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 082
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-296 032	-328 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296 032	-328 032
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	121 632	-1 156 103
Likvida medel vid årets början	950 088	2 106 191
Likvida medel vid årets slut	1 071 720	950 088



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 382 948	1 969 308
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, p-platser	233 279	224 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 259	-19 033
Vattenavgifter	84 191	72 771
Elavgifter	135 538	143 214
Kabel-tv-avgifter	107 172	107 172
Övriga lokalintäkter	6 500	7 100
Övriga ersättningar	33 034	24 947
Övriga ersättningar – Utbetalt elstöd till medlemmar	-65 292	
Fakturerade kostnader	0	869
Solceller	1 914	4 105
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Summa nettoomsättning	2 891 220	2 536 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	106 899
Övriga rörelseintäkter	574	360
Summa övriga rörelseintäkter	574	107 259

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-37 250
Reparationer	-82 167	-54 862
Försäkringspremier	-45 101	-37 583
Kabel- och digital-TV	-112 859	-112 920
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 406	-1 302
Serviceavtal	-8 063	-14 934
Obligatoriska besiktningar	-64 166	-1 925
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 050	-9 982
Snö- och halkbekämpning	-65 437	-60 846
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 820
Förbrukningsinventarier	-25 196	-12 317
Vatten	-141 631	-109 046
Fastighetsel	-254 622	-304 878
Uppvärmning	-199 196	-183 992
Sophantering och återvinning	-70 072	-74 579
Förvaltningsarvode drift	-6 779	-10 132
Summa driftskostnader	-1 093 343	-1 025 967



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 215	-336 626
Arvode, yrkesrevisorer	-21 188	-16 813
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-25 519	-5 514
Kreditupplysningar	-4 440	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 050	-10 500
Kontorsmateriel	-4 034	-3 331
Telefon och porto	-2 385	-2 385
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-1 755	-1 755
Bankkostnader	-3 142	-2 580
Summa övriga externa kostnader	-432 758	-379 702

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 000	-59 800
Sammanträdesarvoden	0	-7 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-13 579	-17 119
Summa personalkostnader	-66 079	-86 519

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-820 505	-820 505
Avskrivning Markinventarier	-13 287	-13 287
Avskrivning Installationer	-7 673	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-841 464	-833 792

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	390
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	390



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	10 477
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 040	8 526
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	25
Övriga ränteintäkter	276	201
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 341	19 229

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-939 145	-663 189
Övriga räntekostnader	-44	-319
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-939 189	-663 508

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 500 000	98 500 000
Mark	8 500 000	8 500 000
Markinventarier	66 433	66 433
	107 066 433	107 066 433
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	107 066 433	107 066 433

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 718 040	-3 897 535
Markinventarier	-26 573	-13 287
	-4 744 613	-3 910 822

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

	-5 578 405	-4 744 614
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	101 488 028	102 321 820
Byggnader	92 961 455	93 781 960
Mark	8 500 000	8 500 000
Markinventarier	26 573	39 860

Taxeringsvärden

Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000
<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 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer - Laddstolpar	115 082	115 082
	115 082	115 082
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 082	115 082
Årets avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-7 673	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 673	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	107 410	115 082
Varav		
Installationer - Laddstolpar	107 410	115 082

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	6 974	6 974
Skattekonto	7 350	7 074
Summa övriga fordringar	14 324	14 048



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	3 397
Förutbetalda försäkringspremier	50 513	45 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 820	84 276
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 380	9 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 672	51 942
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 384	194 126

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	734 284	711 889
Transaktionskonto	337 436	238 199
Summa kassa och bank	1 071 720	950 088

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 608 230	36 904 262
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-328 032	-328 032
Nästa års amortering av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 137 698	-12 039 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 142 500	24 537 230

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,90%	2025-05-15	12 392 562,00	0,00	127 432,00	12 265 130,00
SWEDBANK	3,81%	2026-04-24	12 344 700,00	0,00	72 600,00	12 272 100,00
SWEDBANK	3,74%	2027-04-23	12 167 000,00	0,00	96 000,00	12 071 000,00
Summa			36 904 262,00	0,00	296 032,00	36 608 230,00

*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 12 137 698 kr avser lån som löper ut som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 24 142 500 kr till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	68 030	82 794
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 359	8 474
Summa leverantörsskulder	80 389	91 268

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	5 721	14 204
Skuld sociala avgifter och skatter	710	450
Clearing	0	300
Avgifts- och hyresskulder	1 125	1 124
Summa övriga skulder	7 557	16 078

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	121 866	57 725
Upplupna driftskostnader	0	9 675
Upplupna elkostnader	34 747	37 765
Upplupna värmekostnader	26 063	25 152
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 953	217 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	415 629	347 795

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 230 000	38 230 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ola Davidsson

Kim Jakobsson

Pia Meurling

Jerry Boklund

Kenneth Föhrman

Carina Nilsson

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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. Risker 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 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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 våra elektroniska underskrifter.

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Sonja Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544884044

Dokument

Årsredovisning 2024 211879
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-04-23 08:31:06 CEST (+0200) av Sandra
Sjöberg (SS)
Färdigställt 2025-04-27 13:04:18 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Ola Davidsson (OD)
ola.davidsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Ola Davidsson"
Signerade 2025-04-23 20:32:33 CEST (+0200)

Kim Jakobsson (KJ)
kim.jakobsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
JAKOBSSON"
Signerade 2025-04-23 09:45:21 CEST (+0200)

Pia Meurling (PM)
maya.yin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
MEURLING"
Signerade 2025-04-23 08:54:23 CEST (+0200)

Jerry Boklund (JB)
boklundjerry@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JERRY BOKLUND"
Signerade 2025-04-25 17:37:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544884044

Kenneth Föhrman (KF)
kenneth@fohrman.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNERTH FÖHRMAN"
Signerade 2025-04-27 09:03:23 CEST (+0200)

Carina Nilsson (CN)
cato.nito@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA NILSSON"
Signerade 2025-04-23 08:40:07 CEST (+0200)

Moa Möller (MM)
moa.moller@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Moa
Sofia Möller"
Signerade 2025-04-23 09:23:42 CEST (+0200)

Sonja Eriksson (SE)
sonjameriksson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sonja Margareta Eriksson"
Signerade 2025-04-27 09:19:24 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 2025-04-27 13:04:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544884044

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



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. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 093 343	1 025 967
Övriga externa kostnader	432 758	379 702
Personalkostnader	66 079	86 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	841 464	833 792
Finansiella poster	915 848	643 890
Summa kostnader	3 349 492	2 969 869

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	3 503
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	1 406	1 302
Serviceavtal	8 063	14 934
Obligatoriska besiktningsskostnader	18 625	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	35 000	0
Hissbesiktning	10 541	1 925
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 050	9 982
Snö- och halkbekämpning	65 437	60 846
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	807
Rep bostäder utg för köpta tj	8 305	0
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	1 010
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2 536	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2 016
Rep installationer utg för köpta tj	0	26 114
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 812	984
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	6 400
Rep install utg för köpta tj El	7 920	966
Rep install utg för köpta tj Hissar	33 500	10 057
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	6 783	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 163	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	4 701
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	112	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	1 806
Försäkringsskador	10 038	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	37 250
Fastighetsel	254 622	304 878
Uppvärmning	199 196	183 992
Vatten	141 631	109 046
Avfallshantering	70 072	74 579
Fastighetsförsäkring	45 101	37 583
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	112 859	112 920
Extradebiteringar teknisk förvaltning	6 779	6 629
Övriga fastighetskostnader	0	2 820
Förbrukningsmaterial	25 196	12 317
Summa driftkostnader	1 093 343	1 025 967

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 044 kr/kvm	3 044 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	25
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	37
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	2	2
Fastighetsel	84	100
Fastighetsförsäkring	15	12
Fastighetsskatt	0	0
Fastighetsskötsel extra	0	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	8	4
Försäkringsskador	3	0
Hissbesiktning	3	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	11	0
Obligatoriska besiktningskostnader	6	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	3	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep install utg för köpta tj El	3	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	11	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	2
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	9
Rep lokaler utg för köpta tj Golv	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
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	0	1
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	3	5
Snö- och halkbekämpning	21	20
Städ extra	0	0
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	12
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	65	60
Utemiljö extra	0	0
Vatten	47	36
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	6	3
Summa driftkostnader	359,18	337,05

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

