



BRF SOLBACKEN

Välkommen till


BRF Solbacken


Årsredovisning

2024-01-01 till 2024-12-31

Riksbyggen BRF Solbacken

Org nr: 757201-7452

 BRFSOLBACKEN@GMAIL.COM

 BRFSOLBACKEN.SE

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

Dagordning vid årsstämma

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB Brf Solbacken får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ale Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 31%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 938 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningen likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ale Skårdal 1:88, 14:12, 44:1, 46:1, och 49:1 i Ale kommun. Byggnaderna är uppförda 1960–1964. Fastigheternas adress är Klorvägen 2–10, Byvägen 14–22, 19 och 26 samt Alkalievägen 3-21.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	46
2 rum och kök	193
3 rum och kök	212
4 rum och kök	7
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	12
Antal el p-platser	39
Antal p-platser	347



Total tomtarea	50 759 m ²
Total bostadsarea	27 899 m ²
Total lokalarea	355 m ²
Årets taxeringsvärde	296 790 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	296 790 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 502 tkr och planerat underhåll för 576 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens grundläggande underhållsplan uppdateras varje år

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 514 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 925 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2015 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning

Inklädsel av tegelfasader
Nya sopstationer med moloker, två stycken återvinningsstationer
Ombyggnad av tre olika lokaler där två nya blir bostadsrätter
Målning av socklar och källarfönster
Målning av trapphus
Sanering och målning av tidigare sophus (numera förråd)
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll
Byte cirkulationspump
Byte miljövänliga ljuskällor
Uppgradering elen till dagens standard
Nya entréportar med porttelefon
Ombyggnad lokaler till lägenheter
Renovering parkering
Rengöring och impregnering av tvättstugor

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	115 664
Installationer	2 297
Huskropp utvändigt	70 714
Garage och p-platser	387 036

Planerat underhåll

År

Nytt låssystem	2025–2027
Fönster	2027–2029
Ny takpapp	2030–2033
Stambyte	2042–2044



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Toni Andersson	Ordförande	2025
Linda Bäcklin	Sekreterare	2026
Carina Nordgren	Vice ordförande	2026
Carloz Johansson	Ledamot	2026
Fredrik Hayling	Ledamot	2026
Marie-Louise Karlsson	Ledamot	2025
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Andersson	Suppleant	2026
Elma Bakic	Suppleant	2026
Melanie Arguedas Sundlin	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson	Extern revisor	2025
Dan Claesson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Kassem-Olsson	2025
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Karlsson	2025
Marie Jonsson	2025
Mats Gullbrandson	2025

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 554 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 57 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 51 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 560 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 49 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 49 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	24 584	24 167	23 997	23 910	23 788
Resultat efter finansiella poster*	-271	-187	486	3 268	4 857
Soliditet %*	29	29	25	24	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	93	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	826	823	812	809	803
Energikostnad kr/kvm*	205	185	160	165	136
Sparande kr/kvm*	160	204	306	300	325
Skuldsättning kr/kvm*	3 480	3 516	3 542	3 558	3 570
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 524	3 593	3 620	3 636	3 649
Räntekänslighet %*	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5

* 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på ökade driftskostnader samt stigande räntekostnader. Samtidigt har föreningens kassaflöde förbättrats, vilket stärker den löpande ekonomin.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att optimera både intäkter och kostnader för att stärka föreningens ekonomi. Arbetet sker i enlighet med föreningens underhållsplan, med målet att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Föreningen har även fokus på att minska sina befintliga lån samt att successivt öka sitt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 429 708	12 080 372	0	28 350 802	-186 808
Disposition enl. årsstämmobeslut				-186 808	186 808
Reservering underhållsfond			925 000	-925 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-575 711	575 711	
Årets resultat					-271 304
Vid årets slut	1 429 708	12 080 372	349 289	27 814 705	-271 304

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	28 163 994
Årets resultat	-271 304
Årets fondreservering enligt stadgarna	-925 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	575 711
Summa	27 543 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **27 543 402**

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



Resultaträkning

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 583 632	24 167 019
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 445	111 186
Summa		24 643 077	24 278 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 866 692	-12 725 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 261 341	-4 084 175
Personalkostnader	Not 6	-555 273	-491 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 209 369	-4 200 035
Summa rörelsekostnader		-21 892 676	-21 500 692
Rörelseresultat		2 750 401	2 777 512
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	30 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	142 461	105 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 164 166	-3 099 382
Summa finansiella poster		-3 021 705	-2 964 320
Resultat efter finansiella poster		-271 304	-186 808
Årets resultat		-271 304	-186 808



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	122 306 598	126 445 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 306 598	126 445 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 500 000	1 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 000	1 500 000
Summa anläggningstillgångar		123 806 598	127 945 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		39 119	132 724
Övriga fordringar		88 023	85 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 860 129	1 767 883
Summa kortfristiga fordringar		1 987 271	1 986 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	17 390 598	15 074 959
Summa kassa och bank		17 390 598	15 074 959
Summa omsättningstillgångar		19 377 869	17 061 394
Summa tillgångar		143 184 468	145 006 905



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 510 080	13 510 080
Fond för yttre underhåll		349 289	0
Summa bundet eget kapital		13 859 369	13 510 080
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		27 814 706	28 350 802
Årets resultat		-271 304	-186 808
Summa fritt eget kapital		27 543 402	28 163 994
Summa eget kapital		41 402 770	41 674 074
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 579 556	29 267 500
Summa långfristiga skulder		33 579 556	29 267 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	64 747 922	70 059 978
Leverantörsskulder		276 598	951 835
Skatteskulder		63 677	45 063
Övriga skulder	Not 16	365 620	338 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 748 325	2 669 970
Summa kortfristiga skulder		68 202 141	74 065 330
Summa eget kapital och skulder		143 184 468	145 006 905



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 750 401	2 777 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 209 369	4 200 035
	6 959 770	6 977 547
Erhållen ränta	142 461	135 062
Erlagd ränta	-3 214 616	-3 001 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 887 615	4 110 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-836	-1 156 443
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-500 683	85 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 386 096	3 039 573
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-70 457	-14 367 924
Investeringar i pågående byggnation	0	12 585 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 457	-1 782 924
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	-757 500
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	7 595 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	6 837 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 315 639	8 094 149
Likvida medel vid årets början	15 074 959	6 980 810
Likvida medel vid årets slut	17 390 598	15 074 959



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	60
Stammar	Linjär	50
Värmesystem	Linjär	10
Badrum	Linjär	30
Tak, balkong, fönster	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	4-120
Markanläggningar	Linjär	20
Maskiner	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	5-10
Elsystem	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	19 234 210	18 965 381
Hyror, bostäder	4 200	4 200
Hyror, lokaler	351 329	314 531
Hyror, garage	111 600	111 600
Hyror, p-platser	1 105 053	1 101 248
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-15 738	-109 939
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-92 403	-75 970
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-24 600	-24 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 389	-4 867
Bränsleavgifter, bostäder	3 250 213	3 227 256
Elavgifter	1 800	1 800
Kabel-tv-avgifter	549 100	544 800
Övriga avgifter	1 800	1 800
Övriga ersättningar	99 978	109 795
Övriga sidointäkter	12 479	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-16
Summa nettoomsättning	24 583 632	24 167 019

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	59 445	111 186
Summa övriga rörelseintäkter	59 445	111 186



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-575 711	-1 762 305
Reparationer	-1 502 223	-1 205 546
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-757 920	-739 306
Vägavgifter	-419 920	-419 900
Försäkringspremier	-642 647	-541 170
Kabel- och digital-TV	-684 240	-635 244
Återbäring från Riksbyggen	4 500	39 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-115 835	-29 750
Serviceavtal	-34 986	-38 267
Obligatoriska besiktningar	-392 521	-35 650
Bevakningskostnader	-40 340	-47 505
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-78 121
Snö- och halkbekämpning	-42 782	-32 230
Ersättningar till hyresgäster	-3 000	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-241 130
Förbrukningsinventarier	-54 419	-78 324
Fordons- och maskinkostnader	-76 165	-50 577
Vatten	-1 657 259	-1 577 284
Fastighetsel	-829 382	-665 320
Uppvärmning	-3 300 071	-2 993 795
Sophantering och återvinning	-1 420 803	-1 310 263
Förvaltningsarvode drift	-320 968	-283 404
Summa driftskostnader	-12 866 692	-12 725 389



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-4 965
Förvaltningsarvode administration	-3 837 310	-3 642 326
IT-kostnader	-2 533	-23 700
Styrelsearvode	0	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-44 750	-41 125
Övriga försäljningskostnader	-8 248	0
Övriga förvaltningskostnader	-94 114	-31 523
Kreditupplysningar	-35 830	-4 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-108 987	-120 078
Representation	-20 586	-9 219
Kontorsmateriel	-20 607	0
Telefon och porto	-12 098	-4 664
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-410	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-20 891	-18 160
Konsultarvoden	-21 560	-127 500
Bankkostnader	-13 481	-10 334
Övriga externa kostnader	-19 936	-29 385
Summa övriga externa kostnader	-4 261 341	-4 084 175

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-135 631	-116 124
Styrelsearvoden	-240 203	-213 346
Sammanträdesarvoden	-46 980	-40 655
Övriga kostnadsersättningar	-2 059	-9 609
Pensionskostnader	-5 788	-4 956
Övriga personalkostnader	-540	0
Sociala kostnader	-124 072	-106 402
Summa personalkostnader	-555 273	-491 092

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 304 194	-1 296 270
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 905 175	-2 903 766
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 209 369	-4 200 035



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	30 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	30 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	118 882	98 204
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21 384	4 716
Övriga ränteintäkter	2 195	2 142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	142 461	105 062

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	63 612 919	63 544 995
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	141 554 482	127 254 482
Markanläggning	532 720	532 720
	206 143 411	191 775 487
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	67 294
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	70 457	14 300 000
	70 457	14 367 294
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	206 213 868	206 143 411

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-19 694 569	-18 398 301
Tillkommande utgifter	-59 470 611	-56 566 846
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	-79 697 901	-75 497 867

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 304 194	-1 296 270
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 905 175	-2 903 766
	-4 209 369	-4 200 035

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-83 907 270	-79 697 901
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	42 614 155	43 918 349
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	79 249 153	82 083 871

Taxeringsvärden

Bostäder	295 000 000	295 000 000
Lokaler	1 790 000	1 790 000

Totalt taxeringsvärde	296 790 000	296 790 000
<i>varav byggnader</i>	<i>214 097 000</i>	<i>214 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>82 693 000</i>	<i>82 693 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner	36 250	36 250
Installationer	0	0
	36 250	36 250
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 250	36 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-36 250	-36 250
Installationer	0	0
	-36 250	-36 250
Årets avskrivningar		
Maskiner	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-36 250	-36 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 250	-36 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner	0	0



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 500 000	1 500 000

Andra långfristiga fordringar avser 3 000 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	719 771	642 647
Förutbetalda driftkostnader	2 756	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	697 393	933 205
Förutbetald uppvärmning	0	37 988
Förutbetald kabel-tv-avgift	166 337	154 043
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 872	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 860 129	1 767 883

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 903 553	3 784 671
Transaktionskonto	13 487 045	11 290 288
Summa kassa och bank	17 390 598	15 074 959

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	98 327 478	99 327 478
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-64 747 922	-70 059 978
Långfristig skuld vid årets slut	33 579 556	29 267 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån / Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,26%	2025-04-30	12 517 500,00	0,00	500 000,00	12 017 500,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2024-09-30	26 079 556,00	-25 892 056,00	187 500,00	0,00
STADSHYPOTEK		2024-09-30	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2025-04-01	25 730 422,00	0,00	250 000,00	25 480 422,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2026-09-30	0,00	33 892 056,00	62 500,00	33 829 556,00
STADSHYPOTEK	3,71%	2025-05-02	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-30	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
Summa			99 327 478,00	0,00	1 000 000,00	98 327 478,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 64 497 922 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 93 579 556 kr



Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	165 796	169 960
Skuld för moms	23 166	9 197
Skuld sociala avgifter och skatter	176 658	159 328
Summa övriga skulder	365 620	338 485

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	160 757	211 207
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 661	1 313
Upplupna elkostnader	72 039	62 702
Upplupna vattenavgifter	378 643	0
Upplupna värmekostnader	431 210	432 729
Upplupna kostnader för renhållning	319 425	6 748
Upplupna revisionsarvoden	43 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 944	311
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 296 646	1 914 960
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 748 325	2 669 970

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	101 051 400	101 051 400

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bohus

Toni Andersson

Linda Bäcklin

Carina Nordgren

Fredrik Hayling

Carloz Johansson

Marie-Louise Karlsson

Karina Bergh

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av digital signatur

Borevision AB

Emil Persson

Dan Claesson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Dan Claesson
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 866 692	12 725 389
Övriga externa kostnader	4 261 341	4 084 175
Personalkostnader	555 273	491 092
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 209 369	4 200 035
Finansiella poster	3 021 705	2 964 320
Summa kostnader	24 914 381	24 465 012

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel grund	6 238	0
Fastighetsskötsel extra	92 390	151 649
Utemiljö extra	180 161	127 378
Rabatt/återbäring från RB	-4 500	-39 700
Systematiskt brandskyddsarbete	115 835	29 750
Serviceavtal	34 986	38 267
Städ extra	42 180	4 376
Obligatoriska besiktningkostnader	392 521	35 650
Bevakningskostnader	22 973	47 505
Bevakningskostnader jour	17 367	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	78 121
Snö- och halkbekämpning	42 782	32 230
Rep bostäder utg för köpta tj	336 659	301 771
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	58 538	58 583
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	281 522	302 011
Rep installationer utg för köpta tj	20 927	62 328
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	163 598	123 453
Rep install utg för köpta tj Värme	20 694	30 042
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 106	4 447
Rep install utg för köpta tj El	22 494	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	985	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	34 768	20 240
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	8 500
Rep huskropp utg för köpta tj	93 893	55 931
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	10 618	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	40 209	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	45 102	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	58 291	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	28 616	0
Rep markytor utg för köpta tj	60 348	13 439
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	10 117	1 106
Övriga Reparationer	0	4 725
Försäkringsskador	151 378	140 392
Vandalisering	47 361	43 422
Övriga försäkringsskador	0	35 155
UH bostäder utg för köpta tj	0	4 794
UH lokaler utg för köpta tj	0	749 484
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	40 500	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	75 164	114 196
UH installationer utg för köpta tj	0	12 821
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	30 869
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	2 297	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	80 311
UH huskropp utg för köpta tj Tak	65 433	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	5 281	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	40 370
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	387 036	729 460
Fastighetsel	824 746	665 320
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	4 636	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	12 866 692	12 725 389

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	27 899 kr/kvm	27 646 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	51	47
Bevakningskostnader	1	2
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	23
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	30	24
Fastighetsförsäkring	23	20
Fastighetsskatt	27	27
Fastighetsskötsel extra	3	5
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	1	1
Försäkringsskador	5	5
Hyra container	0	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Pcb/radon	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	12	11
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10	11
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	2
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	2	0
Samfällighetsavgifter	15	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	1
Statuskontroll	0	0

Städ extra	2	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	461,19	460,30

RBF Solbacken

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solbacken i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860