Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Solkurvan
Org nr: 716444-6895

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 3
Resultaträkning ..... 8
Balansräkning ..... 9
Noter ..... 11

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Solkurvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31*

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 599 945 kr.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Årets resultat före fondförändring visar ett underskott på -455 tkr (f g år -371 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 557 tkr jämfört med föregående år främst beroende på att årets underhållskostnader varit högre. Räntekostnaderna har minskat med 343 tkr p.g.av omsatta lån med bättre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32 % till 29 %

I resultatet ingår avskrivningar med 2 000 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 545 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 329 m², vilket motsvarar 3,63 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Onsdagen 1, Helgdagen 1 och Fredagen 1 i Uddevalla Kommun. På fastigheten finns 27 st byggnader med 101 lägenheter och 1 lokal (daghem) uppförda därutöver 14 st garagebyggnader med 78 st garage och 1 st föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1991 och 1992. Fastigheternas adress är Onsdagsvägen och Fredagsvägen, 451 63 Uddevalla. Föreningen har även år 1998 förvärvat fastigheten Kurveröd 5:1 (parkeringsyta och område för lek).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

**Lägenhetsfördelning**

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|---|---|---|---|
| 16 | 51 | 34 | 101 |

**Dessutom tillkommer:**

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---|---|---|
| 1 | 78 | 73 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea: | 33 879 m² |
| Total bostadsarea: | 8 716 m² |
| Total lokalarea: | 328 m² |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 328 m²

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 72 424 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 72 424 000 kr |

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet | Yta m² | Löptid |
|---|---|---|
| Daghem | 328 m2 | 2018-09-30 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,26 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uddevalla. 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.

**Föreningens har ingått följande väsentliga avtal:**

| | |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk- och teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Tillsyn tekniska installationer daghem |
| Luleå Energi | El |
| Nokas | Parkeringsövervakning |
| Com Hem AB | Kabel-TV |

## 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 300 tkr och planerat underhåll för 2 571 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 781 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 178 tkr (241 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 700 tkr (188 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.
Föreningens fondbehållning per 2017-12-31 är 0 kr. Av årets underhållskostnader som gjorts för målning av hus och garage har 1 700 tkr gått mot underhållsfonden och resten 871 tkr har belastat årets resultat.

Avsättningen till underhållsfonden för verksamhetsåret 2018 har höjts till 2 000 tkr för att täcka kostnader för framtida underhåll.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Lokaler | 2011 |
| Fönster | 2012 |
| Nyanläggning p-plats | 2013 |
| Målning hus | 2014/2017 |
| Garage | 2017 pågår |

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Installationer | 274 |
| Huskropp utvändigt | 1 340 |
| Garage och p-platser | 957 |

**Planerat underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Målning garage och garageportar | 2018 |

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---|---|---|
| Margareta Johansson | ordförande | Stämman | 2018 |
| Andreas Lång | vice ordförande | Stämman | 2019 |
| Douglas Johansson | ledamot | Stämman | 2018 |
| Inger Rentzhog | sekreterare | Stämman | 2019 |
| Kent Lundvall | kassör och ledamot | Stämman | 2018 |
| Lise-Lotte Johansson | ledamot | Riksbyggen | 2018 |

| Styrelsesuppleanter | Utsedd av/kommentar | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Tony Gustafsson | Stämman | 2018 |
| Håkan Wallin | Stämman | 2019 |
| Helen Thor | Stämman | 2019 |
| Pia-Lott Hansson | Riksbyggen | 2018 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av/kommentar |
|---|---|---|
| Anders Karlsson | Auktoriserad revisor | Stämman |
| Kent Raatikainen | Revisor | Stämman |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av/kommentar |
|---|---|
| Martin Johansson | Auktoriserad revisor |
| Kerstin Karlsson | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av/kommentar |
|---|---|
| Veronica Vendel | Stämman |
| Yvonne Brattberg | Stämman |

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

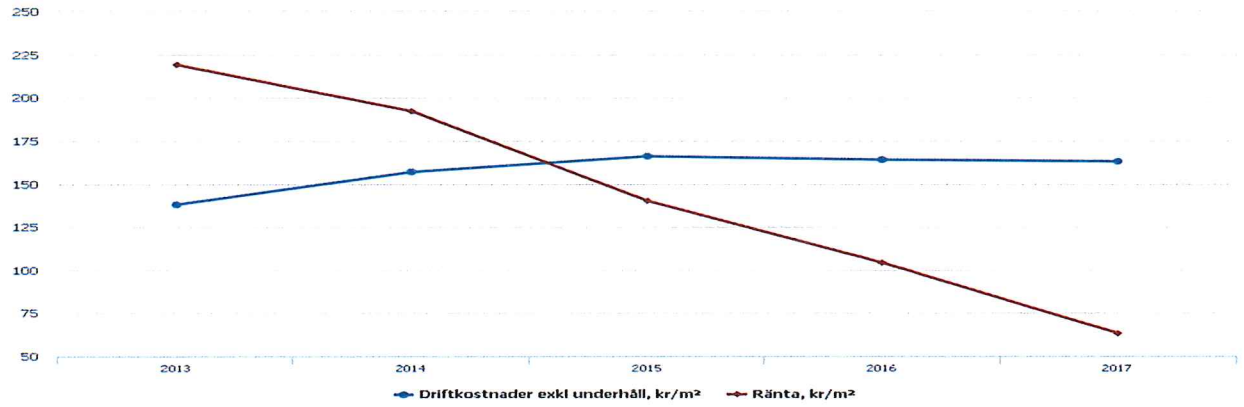
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 st.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 st.
Årets avgående medlemmar uppgår till 14.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 st.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-01-01- då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum kar under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

# Flerårsöversikt




| Resultat och ställning (tkr) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 6 603 | 6 510 | 6 509 | 6 510 | 6 509 |
| Resultat efter finansiella poster | -455 | -371 | -1 174 | -758 | 844 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 545 | 1 629 | 826 | 1 242 | 2 644 |
| Balansomslutning | 58 360 | 60 324 | 62 902 | 65 761 | 68 870 |
| Soliditet % | 19 | 19 | 19 | 20 | 20 |
| Likviditet % | 29 | 32 | 45 | 73 | 112 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 678 | 678 | 678 | 678 | 678 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² | 169 | 164 | 166 | 157 | 138 |
| Ränta, kr/m² | 66 | 104 | 140 | 192 | 219 |
| Lån, kr/m² | 5 049 | 5 265 | 5 480 | 5 702 | 5 950 |
| Vattenförbrukning, m2 | 12 567 | 12 767 | 12 468 | 12 179 | 12 068 |
| El, kWh | 35 108 | 44 683 | 44 323 | 43 794 | 47 988 |

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

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet**: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

# Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 11 469 016 | - | 189 493 | -371 073 |
| Disposition enl. Årsstämmobeslut | | | -371 073 | 371 073 |
| Reservering underhållsfond | | 1 700 000 | -1 700 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 700 000 | 1 700 000 | |
| Årets resultat | | | | -454 644 |
| **Vid årets slut** | **11 469 016** | **-** | **-181 581** | **-454 644** |

# Resultatdisposition

**Till årsstämmans behandling finns följande underskott**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -181 581 |
| Årets resultat | -454 644 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 700 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 700 000 |
| **Summa** | **-636 225** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning** | **-636 225** |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 602 818 | 6 510 020 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 55 744 | 17 653 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **6 658 562** | **6 527 673** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 101 183 | -3 544 048 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -353 273 | -344 861 |
| Personalkostnader | Not 6 | -81 640 | -91 374 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 000 000 | -2 000 000 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 536 096** | **-5 980 283** |
| **Rörelseresultat** | | **122 467** | **547 391** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 14 398 | 14 398 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 157 | 3 209 |
| Räntekostnader och liknande poster | Not 9 | -593 666 | -936 071 |
| **Summa finansiella poster** | | **-577 111** | **-918 464** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-454 644** | **-371 073** |
| **Årets resultat** | | **-454 644** | **-371 073** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 57 100 000 | 59 100 000 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **57 100 000** | **59 100 000** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 156 500 | 156 500 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **156 500** | **156 500** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **57 256 500** | **59 256 500** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 12 | 65 978 | 107 002 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 126 550 | 100 731 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **192 527** | **207 733** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 911 463 | 859 507 |
| **Summa kassa och bank** | | **911 463** | **859 507** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 103 990** | **1 067 240** |
| **Summa Tillgångar** | | **58 360 490** | **60 323 740** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 469 016 | 11 469 016 |
| Underhållsfond | | 0 | - |
| **Summa bundet eget kapital** | | **11 469 016** | **11 469 016** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -181 581 | 189 493 |
| Årets resultat | | -454 644 | -371 073 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-636 225** | **-181 581** |
| **Summa eget kapital** | | **10 832 791** | **11 287 435** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 43 711 343 | 45 661 699 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **43 711 343** | **45 661 699** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 1 950 356 | 1 950 356 |
| Leverantörskulder | Not 17 | 331 139 | 87 128 |
| Skatteskulder | Not 18 | 16 060 | 20 313 |
| Övriga skulder | Not 19 | 672 857 | 686 251 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 845 943 | 630 559 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 816 355** | **3 374 606** |
| **Summa Eget kapital och Skulder** | | **58 360 490** | **60 323 740** |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 52 år | 2043 |
| Byggnader Daghem | Linjär | 32 år | 2023 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 5 906 986 | 5 906 990 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -146 497 | -146 497 |
| Hyror, lokaler | 479 195 | 473 603 |
| Hyror, garage | 224 200 | 186 400 |
| Hyror, p-platser | 144 530 | 108 900 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | -2 675 | -9 100 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 920 | -10 275 |
| **Summa nettoomsättning** | **6 602 818** | **6 510 020** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Fakturerade kostnader | 540 | 300 |
| Övriga rörelseintäkter | 39 300 | 17 353 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 15 904 | - |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **55 744** | **17 653** |

## Not 4 Driftkostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Underhåll | -2 571 205 | -2 062 073 |
| Reparationer | -300 352 | -236 884 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -307 373 | -304 553 |
| Försäkringspremier | -62 815 | -66 288 |
| Kabel- och digital-TV | -65 862 | -67 180 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 200 | 4 100 |
| Obligatoriska besiktningar | -34 488 | - |
| Bevakningskostnader | -30 484 | -28 600 |
| Snö- och halkbekämpning | -62 356 | -100 934 |
| Förbrukningsinventarier | -7 748 | -7 244 |
| Fordons- och maskinkostnader | -7 877 | -3 301 |
| Vatten | -424 867 | -445 796 |
| Fastighetsel | -47 778 | -57 368 |
| Sophantering och återvinning | -163 585 | -166 521 |
| Fastighetsskötsel | -18 592 | -1 406 |
| **Summa driftkostnader** | **-4 101 183** | **-3 544 048** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | -295 556 | -284 901 |
| IT-kostnader | - | -3 800 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -14 538 | -14 978 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 040 | -18 115 |
| Kreditupplysningar | -1 125 | -960 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 904 | - |
| Kontorsmateriel | -3 887 | -5 830 |
| Telefon och porto | -4 726 | -7 051 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -4 747 | -4 747 |
| Bankkostnader | -775 | - |
| Övriga externa kostnader | -2 975 | -4 479 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-353 273** | **-344 861** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | -27 000 | -27 000 |
| Sammanträdesarvoden | -20 750 | -17 750 |
| Arvode valberedning | -1 500 | -1 500 |
| Övriga ersättningar | -14 000 | -16 000 |
| Övriga arvoden | - | -10 500 |
| Föreningsvald revisor | -2 000 | -2 000 |
| Sociala kostnader | -16 390 | -16 624 |
| **Summa personalkostnader** | **-81 640** | **-91 374** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Avskrivning Byggnader | -2 000 000 | -2 000 000 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **-2 000 000** | **-2 000 000** |

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 1 984 | 2 501 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 2 | 16 |
| Övriga ränteintäkter | 171 | 692 |
| **Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter** | **2 157** | **3 209** |

## Not 9 Räntekostnader och liknande poster

| | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|---|---|---|
| Räntekostnader för fastighetslån | -593 666 | -936 071 |
| **Summa räntekostnader och liknande resultatposter** | **-593 666** | **-936 071** |

## Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 95 638 470 | 95 638 470 |
| Mark | 7 950 000 | 7 950 000 |
| Tomtmark | 70 625 | 70 625 |
| | **103 659 095** | **103 659 095** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **103 659 095** | **103 659 095** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | -27 918 470 | -25 918 470 |
| | **- 27 918 470** | **- 25 918 470** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning byggnader | -2 000 000 | -2 000 000 |
| | **- 2 000 000** | **- 2 000 000** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **- 29 918 470** | **- 27 918 470** |
| **Ackumulerade nedskrivningar** | | |
| Ingående nedskrivningar | -16 640 625 | -16 640 625 |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **57 100 000** | **59 100 000** |
| **Varav** | | |
| Byggnader | 49 079 375 | 51 079 375 |
| Mark | 8 020 625 | 8 020 625 |

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Andelar i Riksbyggens ek. förening. | 156 500 | 156 500 |
| **Summa andelar** | **156 500** | **156 500** |

## Not 12 Övriga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 65 978 | 60 625 |
| Momsfordringar | - | 29 024 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 17 353 |
| **Summa övriga fordringar** | **65 978** | **107 002** |

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 76 402 | 74 267 |
| Förutbetalda driftkostnader | - | 9 939 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 16 556 | 16 408 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 592 | 117 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **126 550** | **100 731** |

## Not 14 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Handkassa | 15 123 | 15 000 |
| Bankmedel | 274 012 | 322 028 |
| Transaktionskonto | 622 328 | - |
| Förvaltningskonto i Swedbank | - | 522 479 |
| **Summa kassa och bank** | **911 463** | **859 507** |

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 45 661 699 | 47 612 055 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 950 356 | -1 950 356 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **43 711 343** | **45 661 699** |

| Långivare | Ränta | Räntan bunden till | Ing. skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 1,16 % | 2018-06-12 | 3 725 000 | 300 000 | 3 425 000 |
| SBAB | 1,14 % | 2018-09-18 | 7 475 000 | 300 000 | 7 175 000 |
| SBAB | 1,27% | 2019-03-20 | 7 000 000 | 200 000 | 6 800 000 |
| SBAB | 1,27% | 2019-03-20 | 7 150 000 | 300 000 | 6 850 000 |
| STADSHYPOTEK | 1,16% | 2019-09-01 | 6 412 055 | 290 356 | 6 121 699 |
| SBAB | 1,28% | 2020-09-21 | 9 100 000 | 160 000 | 8 940 000 |
| SBAB | 1,28% | 2020-12-09 | 6 750 000 | 400 000 | 6 350 000 |
| **Summa** | | | **47 612 055** | **1 950 356** | **45 661 699** |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 950 356 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 801 424 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resteranade skuld, 35 909 919 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 950 356 | 1 950 356 |
| **Summa övriga skulder till kreditinstitut** | **1 950 356** | **1 950 356** |

## Not 17 Leverantörskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Leverantörskulder | 331 139 | 87 128 |
| **Summa leverantörskulder** | **331 139** | **87 128** |

## Not 18 Skatteskulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Skatteskulder | 16 060 | 20 313 |
| **Summa skatteskulder** | **16 060** | **20 313** |

## Not 19 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 644 705 | 658 690 |
| Skuld för moms | 21 636 | 23 766 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | - | 3 795 |
| Avräkning hyror och avgifter | 60 | - |
| Clearing | 6 456 | - |
| **Summa övriga skulder** | **672 857** | **686 251** |

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntekostnader | 41 571 | 51 044 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 278 901 | 19 188 |
| Upplupna elkostnader | 6 859 | 8 348 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 24 770 | - |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 000 | 11 687 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 306 | 31 123 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 9 031 | - |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 460 505 | 509 169 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **845 943** | **630 559** |

| **Ställda säkerheter** | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 95 330 000 | 95 330 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Uddevalla 28/3 2018

Ort och datum

Douglas Johansson

Margareta Johansson

Andreas Lång

Inger Rentzhog

Kent Lundvall

Lise-Lotte Johansson

**Vår revisionsberättelse har lämnats** 9/4 2018

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Kent Raatikainen
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan

## Org.nr 716444-6895

### Rapport om årsredovisningen

*Uttalanden*
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

*Grund för uttalanden*
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda 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*
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 förtroendevalde revisorns ansvar*
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

*Uttalanden*
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2017 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 uttalanden*
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 våra uttalanden.

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 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.

Uddevalla den 9 april 2018

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Kent Raatikainen
Förtroendevald 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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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

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

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

### Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

### Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

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

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

# RBF Solkurvan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Solkurvan 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

Riksbyggen
Rum för hela livet