

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Soljädern 1  
Org nr: 769605-7038





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Solfjäders 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-22 och nuvarande stadgar antogs på extra föreningsstämma 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat på -254 tkr. Resultatet är en förbättring mot föregående år på grund av mindre underhållskostnader. Det är naturligt att underhållskostnaderna pendlar från år till år.

Eftersom underhållet är en del av driftkostnaderna har dessa minskat jämfört med året innan. Bortser man från underhåll och reparationer så har driftkostnaderna ökat något bland annat på grund av högre elkostnader. Räntekostnaden har ökat på grund av omvärldsläget.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 149% till 140%.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 140 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Landsdomaren 13 i Lunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2002. Fastighetens adress är Margaretavägen 5 A-C i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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





## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	11
4 rum och kök	6
6 rum och kök	2

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30

Total tomtarea	3 103 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 552 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	75 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 835 000 kr

## Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Riksbyggen vad gäller teknisk förvaltning. Vi utnyttjar deras tekniska expertis, hjälp vid upphandling av underhållsuppdrag samt upprättande och uppföljning av detaljerade underhållsplaner. Föreningen har även tillgång till ett journummer som kan nyttjas dygnet runt året runt. Detta avtal löper vidare. Föreningen anlitar Garantistäd för trappstädningen.

## Ekonomisk förvaltning

Föreningen har även avtal med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning. Via deras datoriserade affärssystem kan vi även enkelt få löpande uppföljning av kostnader vs budget samt prognoser för helåret.

## Samfällighet

Föreningen är tillsammans med Brf Solfjäders 2 och Brf Solfjäders 3 delaktig i Solfjäders samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen Lund Landsdomaren GA:2. Föreningens andel är (30/143). I gemensamhetsanläggningen omfattar garage, parkeringsplatser, sophus, gång- och transportvägar inklusive belysning, grönytor samt undercentral med mätare för vatten och värme. Samfällighetsföreningen administrerar även uthyrningen av föreningens garageplatser till medlemmarna i medlemsföreningarna.

## 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 58 tkr och planerat underhåll för 128 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 734 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 287 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 734 tkr (287 kr/m<sup>2</sup>.) Vilket också är det som underhållsplanen rekommenderar.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2017
Underhållsspolning	2018
Byte av fönster	2019-2020
Ventilation	2020
Fasadarbete	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tre nödtelefoner	54 375
Underhållsspolning	38 309
Kanalrensning	35 000

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niclas Hanzon	Ordförande	2023
Eva Degerman	Sekreterare	2023
Mats Borén	Ledamot	2023
Nader Tajvidi	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Borg	Suppleant	2023
Sofia Johansson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Johan Nyman	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ritva Sulin Sundberg	2023
Anna Lindgren	2023
Maria Pehrson	2023

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 803 kr/m<sup>2</sup>/år.

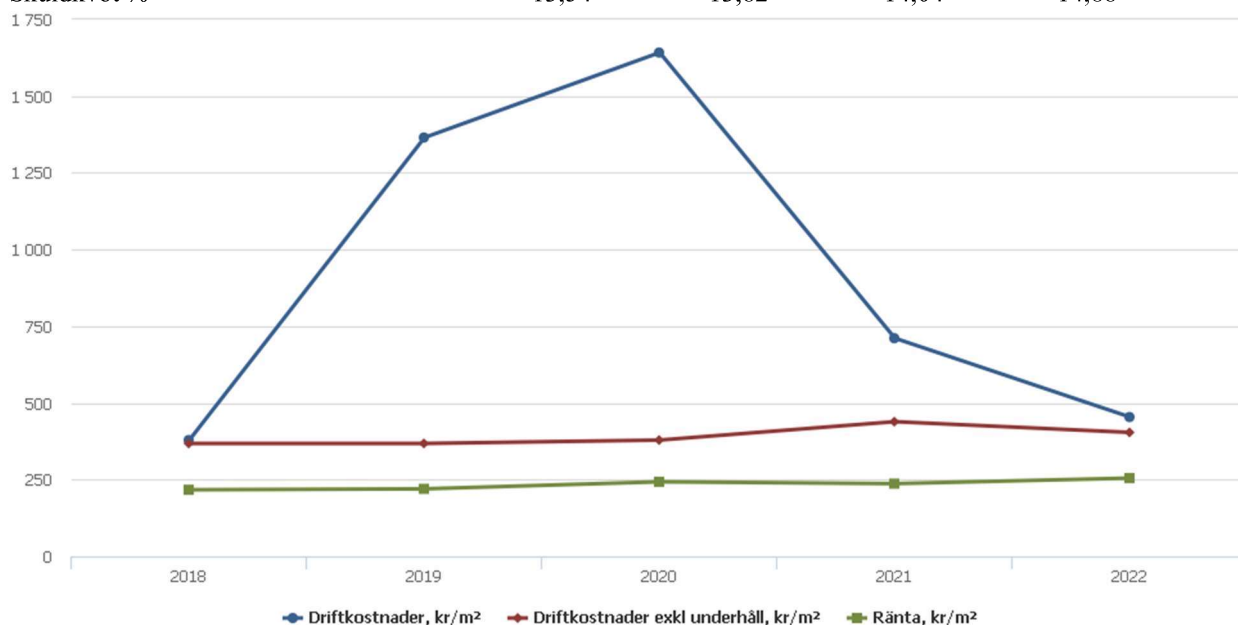
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 163	2 109	2 078	2 042	2 004
Rörelsens intäkter	2 179	2 143	2 118	2 072	2 034
Resultat efter finansiella poster	-254	-880	-3 283	-2 532	-60
Resultat exkl. avskrivningar	140	-487	-2 890	-2 138	334
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-594	-1 176	-3 577	-2 802	-306
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	288	270	269	260	251
Balansomslutning	51 463	51 644	52 609	57 334	53 039
Soliditet %	42	42	43	45	53
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	140	13	*	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	140	149	273	691	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	803	772	757	742	727
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	454	711	1 642	1 365	379
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	404	439	379	368	368
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	255	237	243	220	217
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	238	0	0	0	713
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 564	11 608	11 651	12 086	9 582
Skuldkvot %	13,54	13,82	14,04	14,88	12,02



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

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

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 138 000	0	0	0	-4 640 637	-880 483
Disposition enl. årsstämmobeslut					-880 483	880 483
Reservering underhållsfond				734 000	-734 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-127 684	127 684	
Årets resultat						-253 505
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 138 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>606 316</b>	<b>-6 127 436</b>	<b>-253 505</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 521 120
Årets resultat	-253 505
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-734 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	127 684
<b>Summa</b>	<b>-6 380 941</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 380 941**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 162 980	2 109 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 225	33 635
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 179 205</b>	<b>2 142 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 158 809	-1 813 256
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 372	-147 948
Personalkostnader	Not 6	-63 973	-63 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-393 736	-393 736
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 786 890</b>	<b>-2 418 913</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 315</b>	<b>-276 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 997	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 817	-604 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-645 820</b>	<b>-604 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-253 505</b>	<b>-880 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-253 505</b>	<b>-880 483</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	50 485 796	50 879 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 485 796</b>	<b>50 879 532</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 485 796</b>	<b>50 879 532</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20 051	7 679
Övriga fordringar	Not 9	37 460	34 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	257 454	68 511
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>314 965</b>	<b>110 215</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	662 430	654 151
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>662 430</b>	<b>654 151</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>977 395</b>	<b>764 366</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 463 191</b>	<b>51 643 898</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	27 138 000	27 138 000	
Fond för yttre underhåll	606 316	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 744 316</b>	<b>27 138 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 127 436	-4 640 637	
Årets resultat	-253 505	-880 483	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 380 941</b>	<b>-5 521 120</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 363 375</b>	<b>21 616 880</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 402 500	24 012 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 402 500</b>	<b>24 012 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	110 000	5 610 000
Leverantörsskulder		241 517	20 731
Skatteskulder	Not 13	4 547	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	341 252	382 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>697 316</b>	<b>6 014 518</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 463 191</b>	<b>51 643 898</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-253 505	-880 483
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	393 736	393 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>140 231</b>	<b>-486 747</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-204 750	-6 862
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	182 798	25 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>118 279</b>	<b>-467 939</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-110 000	-110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 279</b>	<b>-577 939</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>654 151</b>	<b>1 232 090</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>662 430</b>	<b>654 151</b>

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 048 880	1 970 148
Hyror, garage	114 100	138 917
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 162 980</b>	<b>2 109 065</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar*	8 380	3 091
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter, vidarefakturerings av Com hem	7 847	30 544
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 225</b>	<b>33 635</b>

\*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-127 684	-692 241
Reparationer	-58 099	-176 578
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 270	-54 120
Arrendeavgifter	-114 100	-138 917
Samfällighetsavgifter	-513 986	-482 518
Försäkringspremier	-34 785	-33 707
Kabel- och digital-TV	-25 870	-47 731
Serviceavtal	-4 500	-3 000
Obligatoriska besiktningar	-48 918	-32 605
Förbrukningsinventarier	-3 613	-1 764
Fastighetsel	-94 872	-78 128
Förvaltningsarvode drift	-75 112	-71 948
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 158 809</b>	<b>-1 813 256</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-118 419	-112 549
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 430	-480
Kreditupplysningar	-764	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 857	-7 140
Representation	-2 215	-648
Kontorsmateriel	-1 280	-1 481
Telefon och porto	-6 281	-5 880
Medlems- och föreningsavgifter	-5 000	-4 950
Bankkostnader	-2 820	-2 270
Övriga externa kostnader	-11 057	-1 856
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-170 372</b>	<b>-147 948</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-49 999
Sociala kostnader	-13 973	-13 973
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 973</b>	<b>-63 972</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-393 736	-393 736
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-393 736</b>	<b>-393 736</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	44 000 000	44 000 000
Mark	11 500 000	11 500 000
	<b>55 500 000</b>	<b>55 500 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>55 500 000</b>	<b>55 500 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 620 468	-4 226 732
	<b>-4 620 468</b>	<b>-4 226 732</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-393 736	-393 736
	<b>-393 736</b>	<b>-393 736</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 014 204</b>	<b>-4 620 468</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	38 985 796	39 379 532
Mark	11 500 000	11 500 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	74 000 000	50 800 000
Lokaler	1 170 000	1 035 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>75 170 000</b>	<b>51 835 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>49 170 000</i>	<i>34 035 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>17 800 000</i>

**Not 9 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	37 460	34 025
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>37 460</b>	<b>34 025</b>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 472	34 785
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 605	14 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 985	12 193
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 392	7 470
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>257 454</b>	<b>68 511</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	795	795
Transaktionskonto	661 636	653 357
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>662 430</b>	<b>654 151</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	29 512 500	29 622 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-5 500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 402 500</b>	<b>24 012 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN SKÅNE	3,43%	2075-01-30 (rörligt)	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	2,26%	2026-06-17	24 122 500,00	0,00	110 000,00	24 012 500,00
<b>Summa</b>			<b>29 622 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>29 512 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser per sista dec

Under nästa räkenskapsår ska inga lån villkorsändras och 110 000 kr amorteras varför totalt 110 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 902 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 28 962 500 kr.

**Not 13 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 547	1 397
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 547</b>	<b>1 397</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntekostnader	94 970	95 404
Upplupna elkostnader	11 694	9 821
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	50 001	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 627	193 788
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>341 252</b>	<b>382 390</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	30 842 500	30 842 500

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Niclas Hanzon

\_\_\_\_\_  
Eva Degeiman

\_\_\_\_\_  
Mats Borén

\_\_\_\_\_  
Nader Tajvini

Mitt granskningsprogram har lämnats 2023-

\_\_\_\_\_  
Johan Nyman  
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB

Signerat Digitalt





# Verifikat

Transaktion 09222115557489779458

## Dokument

Årsredovisning 2022 - 208949

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2023-03-27 17:07:46 CEST (+0200) av Johan

Hjærtquist (JH)

Färdigställt 2023-03-30 11:57:22 CEST (+0200)

## Initierare

Johan Hjærtquist (JH)

Riksbyggen

johan.hjartquist@riksbyggen.se

## Signerande parter

Niclas Hanzon (NH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NICLAS JOHANSSON HANZON"

Signerade 2023-03-28 10:59:35 CEST (+0200)

Nader Tajvidi (NT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NADER TAJVIDI"

Signerade 2023-03-28 21:33:32 CEST (+0200)

Eva Degerman (ED)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Anna Maria Degerman"

Signerade 2023-03-29 17:49:15 CEST (+0200)

Mats Borén (MB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats  
Erik Peder Borén"

Signerade 2023-03-29 16:10:24 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557489779458



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-03-30 11:57:22 CEST (+0200)*

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557490037912

## Dokument

### Årsredovisning 2022 - 208949

Huvuddokument

22 sidor

*Startades 2023-03-30 16:35:54 CEST (+0200) av Johan*

*Hjærtquist (JH)*

*Färdigställt 2023-03-30 18:55:35 CEST (+0200)*

## Initierare

### Johan Hjærtquist (JH)

Riksbyggen

*johan.hjærtquist@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Johan Nyman (JN)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Johan Martin Nyman"*

*Signerade 2023-03-30 18:55:35 CEST (+0200)*

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



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solfjädern 1

Org.nr 769605-7038

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solfjädern 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse Solfjärdern 1.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-03-30

Timestamp

2023-03-30T11:55:08.059+02:00

Document ID

rPbIjtSiS00JPUF7M0Xn3mGsybkABedBo56rN3Z

NKqo=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

---

# BRF Solfjädern 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Solfjädern 1 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](http://www.riksbyggen.se)

