

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen BRF Solbacken  
Org nr: 757201–7452



---

# Dagordning vid årsstämma

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Solbacken får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Ale Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 4 053 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 910 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Proinova försäkringsmäklare..

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
44	191	212	6	1	454

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
9	12	396

Total tomtarea	50 759 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	27 646 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	608 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	276 612 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	276 612 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 832 och planerat underhåll för 281. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 215 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 996 tkr. Avsättningen understiger underhållsbehovet på grund av att föreningen från och med 2015 har sin redovisning enligt K3-regelverket där byte av komponent (t.ex. fönster, tak osv) hanteras som en investering och skrivs av under nyttjandetiden.

Föreningens underhållsprojekt med nya entréer på sammanlagt 23 Msek hanteras som investering enligt K3-regelverket.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

##### Beskrivning

Inklädsel av tegelfasader  
Nya sopstationer med moloker, två stycken återvinningsstationer  
Ombyggnad av tre olika lokaler där två nya blir bostadsrätter  
Målning av socklar och källarfönster  
Målning av trapphus  
Sanering och målning av tidigare sophus (numera förråd)  
OVK  
Tvättstugeutrustning  
Byte DUC, undercentraler  
Uppgradering elen till dagens standard

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
OVK	102 936
Byte av cirkulationspumpar	104 840
Byte till miljövänliga ljuskällor	54 920
Nya entrépartier med porttelefon Målning och nya belysningsarmaturer i entré och trapphus	

Planerat underhåll	År
Målning av källargångar och tvättstugor	2021
Ny asfalt, målning linjer samt skyltar stora parkeringen	2022
Tvättstugeutrustning	Löpande vid behov
Ombyggnad av 5 lokaler till lägenheter	2021-2022





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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Linda Bäcklin	Sekreterare	2022
Toni Andersson	Vice ordförande	2021
Marie-Louise Karlsson	Ledamot	2021
Daniel Schätzing	Ordförande	2022
Carina Nordgren	Ledamot	2022
Karina Bergh	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Susanne Falk	Suppleant	2021
Carl Johansson	Suppleant	2021
Fredrik Hayling	Suppleant	2021
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Dan Claesson	Förtroendevald revisor
Arthur Kozak, BoRevision AB	Extern revisor

#### Revisorssuppleanter

Andreas Olsson

#### Valberedning

Håkan Andersson, sammankallande  
Annette Bernhardsson

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 526 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 97 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 91 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 532 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 666 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 72 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 59 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	23 071	22 902	22 628	22 033	21 113
Resultat exklusive avskrivningar	8 910	8 778	8 324	7 821	5 405
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	8 910	7 782	7 328	6 825	4 409
Balansomslutning	138 448	124 584	116 537	112 889	108 257
Soliditet %	22	21	18	14	10
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	666	659	638	630	619
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	117	117	117	117	117
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	325	330	332	297	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	315	311	307	270	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	49	53	59	68	78
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	112	87	70	61	53

**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 i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 418 297	4 496 783	2 448 426	12 093 079	5 197 395
Disposition enl. årsstämmobeslut				5 197 395	-5 197 395
Reservering underhållsfond			996 000	-996 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-280 595	280 595	
Årets resultat					4 857 186
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 418 297</b>	<b>4 496 783</b>	<b>3 163 831</b>	<b>16 575 069</b>	<b>4 857 186</b>



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	17 290 474
Årets resultat	4 857 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-996 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	280 595
<b>Summa</b>	<b><u>21 432 255</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **21 432 255**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 070 716	22 901 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	874 682	803 836
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 945 398</b>	<b>23 705 480</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 192 991	-9 328 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 159 958	-3 891 560
Personalkostnader	Not 6	-303 983	-375 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 053 125	-3 581 068
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 710 056</b>	<b>-17 176 974</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 235 342</b>	<b>6 528 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	144 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 121	28 230
Räntekostnader fastighetslån		-1 395 277	-1 503 340
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 378 156</b>	<b>-1 331 110</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 857 186</b>	<b>5 197 395</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 857 186</b>	<b>5 197 395</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10, 19	124 359 997	104 803 008
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	7 250
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	10 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 359 997</b>	<b>115 310 258</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>125 859 997</b>	<b>116 810 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		26 222	50 038
Skattekonto		92 134	92 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 590 351	1 517 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 708 707</b>	<b>1 659 347</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	10 879 210	6 114 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 879 210</b>	<b>6 114 070</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 587 917</b>	<b>7 773 417</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>138 447 914</b>	<b>124 583 675</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	5 915 080	5 915 080	
Fond för yttre underhåll	3 163 831	2 448 426	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 078 911</b>	<b>8 363 506</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	16 575 069	12 093 079	
Årets resultat	4 857 186	5 197 395	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>21 432 255</b>	<b>17 290 474</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 511 166</b>	<b>25 653 980</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	85 711 160	69 730 782
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>85 711 160</b>	<b>69 730 782</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 160 318	21 543 492
Leverantörsskulder		4 220 626	4 849 458
Skatteskulder		64 100	40 492
Övriga skulder	Not 17	328 756	352 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 451 787	2 413 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 225 588</b>	<b>29 198 913</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>138 447 914</b>	<b>124 583 675</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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 21,4 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 44 497 242 kr.

### Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	18 406 623	18 224 492
Hyror, lokaler	230 738	245 435
Hyror, garage	87 000	84 850
Hyror, p-platser	1 106 484	1 106 875
Rabatter	-230	-3 790
Bränsleavgifter, bostäder	3 238 007	3 242 552
Elavgifter	2 094	1 230
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 070 716</b>	<b>22 901 644</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	546 780	548 760
Övriga avgifter	1 800	1 800
Övriga ersättningar	158 830	96 162
Fakturerade kostnader	11 918	7 031
Övriga rörelseintäkter	66 548	64 114
Försäkringsersättningar	90 606	87 769
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>874 682</b>	<b>803 836</b>





**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-280 596	-540 012
Reparationer	-832 500	-813 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-674 886	-651 278
Vägavgifter	-397 800	-309 400
Försäkringspremier	-413 570	-407 321
Kabel- och digital-TV	-1 200 456	-1 171 463
Återbäring från Riksbyggen	0	45 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 800	-21 763
Bevakningskostnader	-26 402	-16 445
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 250	-5 175
Snö- och halkbekämpning	0	-24 886
Statuskontroll	-121 256	-99 280
Ersättningar till hyresgäster	0	-7 711
Förbrukningsinventarier	-4 691	-12 162
Vatten	-1 100 080	-1 039 039
Fastighetsel	-444 983	-474 416
Uppvärmning	-2 294 252	-2 387 853
Sophantering och återvinning	-1 124 928	-956 583
Förvaltningsarvode drift	-247 541	-436 292
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 192 991</b>	<b>-9 328 896</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-5 247	-7 659
Förvaltningsarvode administration	-3 727 615	-3 647 473
IT-kostnader	-34 352	-4 082
Styrelsearvode	-16 046	-15 667
Arvode, yrkesrevisorer	-33 750	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 829	0
Kreditupplysningar	-18 782	-12 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-162 500	-110 264
Kontorsmateriel	-15 524	-13 205
Telefon och porto	-11 014	-14 124
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 089	0
Medlems- och föreningsavgifter	-18 984	-27 120
Konsultarvoden	-8 460	0
Bankkostnader	-76 667	-2 436
Övriga externa kostnader	-100	-4 105
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 159 958</b>	<b>-3 891 560</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-172 804	-168 056
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 872	-93 263
Övriga kostnadsersättningar	-10 687	-13 991
Övriga personalkostnader	-5 798	-16 600
Sociala kostnader	-69 822	-83 541
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-303 983</b>	<b>-375 451</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning byggnader	-1 290 609	-818 552
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 755 266	-2 755 266
Avskrivning maskiner och inventarier	-7 250	-7 250
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 053 125</b>	<b>-3 581 068</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	144 000
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>144 000</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 007	27 665
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 114	565
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>17 121</b>	<b>28 230</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	39 942 131	16 932 210
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	127 254 482	127 254 482
Markanläggning	532 270	532 270
	<b>168 172 173</b>	<b>145 162 252</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	23 602 864	23 009 921
	<b>23 602 864</b>	<b>23 009 921</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>191 775 037</b>	<b>168 172 173</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-14 526 472	-13 707 920
Tillkommande utgifter	-48 310 424	-45 555 158
Markanläggningar	-532 720	-532 720
	<b>-63 369 616</b>	<b>-59 795 798</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 290 609	-818 552
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 755 266	-2 755 266
	<b>-4 045 875</b>	<b>-3 573 818</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-67 415 491</b>	<b>-63 369 616</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>124 359 546</b>	<b>104 803 007</b>

## Varav

Byggnader	47 727 914	25 415 659
Mark	443 290	443 290
Tillkommande utgifter	76 188 792	78 944 058

**Taxeringsvärden**

Bostäder	274 000 000	274 000 000
Lokaler	2 612 000	2 612 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>276 612 000</b>	<b>276 612 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>193 736 000</i>	<i>193 736 000</i>



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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	762 386	762 386
Installationer	5 573 076	5 573 076
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 335 462</b>	<b>6 299 212</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-755 136	-747 886
Installationer	-5 573 076	-5 573 076
	<b>-6 328 212</b>	<b>-6 320 962</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-7 250	-7 250
Installationer		0
	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>6 335 462</b>	<b>6 328 212</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>7 250</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	0	7 250

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>	10 500 000	18 000 000
<i>Förändring under året</i>		
Uppgradering av elen till dagens standard i lägenheterna	0	5 009 921
Nya entréportar med porttelefon	13 102 864	10 500 000
Aktivering av uppgradering av elen till dagens standard i lägenheterna	0	-23 009 921
Aktivering entréportar med porttelefon	-23 602 864	
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>10 500 000</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
3 000 garantikapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggens Intresserförening	1 500 000	1 500 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>



## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	481 545	413 570
Förutbetalt förvaltningsarvode	908 383	908 384
Förutbetald kabel-tv-avgift	200 423	195 220
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 590 351</b>	<b>1 517 174</b>

## Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto SBAB	7 745 730	2 330 723
Transaktionskonto Swedbank	3 133 480	3 783 347
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 879 210</b>	<b>6 114 070</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	100 871 478	91 274 274
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 160 318	-21 543 492
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>85 711 160</b>	<b>69 730 782</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,07%	2020-03-01	4 140 696,00	-4 140 696,00	0,00	0,00
SBAB	2,33%	2020-09-18	6 500 000,00	-6 500 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,65%	2020-09-18	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2020-09-30	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
**STADSHYPOTEK	3,70%	2021-03-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
**STADSHYPOTEK	3,65%	2021-03-30	3 189 822,00	0,00	259 996,00	2 929 826,00
**STADSHYPOTEK	0,65%	2021-03-31	0,00	4 140 696,00	0,00	4 140 696,00
**STADSHYPOTEK	3,87%	2021-09-30	4 647 500,00	0,00	56 400,00	4 591 100,00
SBAB	2,33%	2022-06-13	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2022-09-30	8 039 200,00	0,00	56 400,00	7 982 800,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2022-09-30	26 392 056,00	0,00	0,00	26 392 056,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-01-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
NORDEA	1,05%	2023-04-19	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,07%	2023-04-30	2 865 000,00	0,00	30 000,00	2 835 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2024-09-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2025-09-30	0,00	17 000 000,00	0,00	17 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>91 274 274,00</b>	<b>10 000 000,00</b>	<b>402 796,00</b>	<b>100 871 478,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under 2021 om 14 661 622 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.



**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	184 330	188 175
Skuld för moms	31 818	30 094
Skuld sociala avgifter och skatter	112 608	120 751
Avräkning hyror och avgifter	0	13 380
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>328 756</b>	<b>352 400</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	115 339	109 028
Upplupna elkostnader	41 393	45 963
Upplupna värmekostnader	326 749	348 817
Upplupna revisionsarvoden	28 000	28 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 940 306	1 881 263
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 451 787</b>	<b>2 413 071</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Företagsinteckning	105 856 400	102 348 400

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.



## Styrelsens underskrifter

Bohus 2021-

\_\_\_\_\_  
Linda Bäcklin

\_\_\_\_\_  
Toni Andersson

\_\_\_\_\_  
Marie-Louise Karlsson

\_\_\_\_\_  
Daniel Schätzling

\_\_\_\_\_  
Karina Bergh

\_\_\_\_\_  
Carina Nordgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevision AB

\_\_\_\_\_  
Arthur Kozak

\_\_\_\_\_  
Dan Claesson  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557446237370

## Dokument

### Årsredovisning Solbacken 20201231

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-05-04 09:56:09 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-05 14:53:31 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Arthur Kozak (AK)

RB BRF Solbacken (revisor)

arthur.kozak@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARTUR KOZAK"

Signerade 2021-05-05 14:53:31 CEST (+0200)

### Marie-Louise Karlsson (MK)

RB BRF Solbacken (Ledamot)

kickan8@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE-LOUISE CHRISTINA OJALA"

Signerade 2021-05-04 21:04:35 CEST (+0200)

### Toni Andersson (TA)

RB BRF Solbacken (V ordförande)

toniandersson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TONI ANDERSSON"

Signerade 2021-05-04 13:46:36 CEST (+0200)

### Karina Bergh (KB)

RB BRF Solbacken (Ledamot)

Karina.Bergh@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA BERGH"

Signerade 2021-05-04 11:45:31 CEST (+0200)

Daniel Schätzing (DS)

Carina Nordgren (CN)





# Verifikat

Transaktion 09222115557446237370

RB BRF Solbacken (Ordförande)  
*brfsolbacken@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DANIEL SCHÄTZLING"  
Signerade 2021-05-04 15:55:09 CEST (+0200)*

RB BRF Solbacken (Ledamot)  
*carina.nordgren@icloud.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA NORDGREN"  
Signerade 2021-05-04 11:14:11 CEST (+0200)*

Dan Claesson (DC)  
RB BRF Solbacken (Intern revisor)  
*danclaesson@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN  
CLAESSON"  
Signerade 2021-05-04 10:28:15 CEST (+0200)*

Linda Bäcklin (LB)  
RB BRF Solbacken (Ledamot)  
*L\_b\_home@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Linda Linnéa Bäcklin"  
Signerade 2021-05-04 11:54:09 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken, org.nr. 757201-7452

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för år 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Solbacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

### Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Göteborg den / 2021

Arthur Kozak  
BoRevision AB

Dan Claesson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557446312631

## Dokument

### 2020-1 RB Brf Solbacken K3 vi-lekman (5-krona) Sen årsstämma

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-05-05 08:37:12 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-05 14:56:10 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Dan Claesson (DC)

RB BRF Solbacken (Intern revisor)

danclaesson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN  
CLAESSON"

Signerade 2021-05-05 13:13:00 CEST (+0200)

### Arthur Kozak (AK)

RB BRF Solbacken (Revisor)

arthur.kozak@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARTUR KOZAK"

Signerade 2021-05-05 14:56:10 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>





---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

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

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

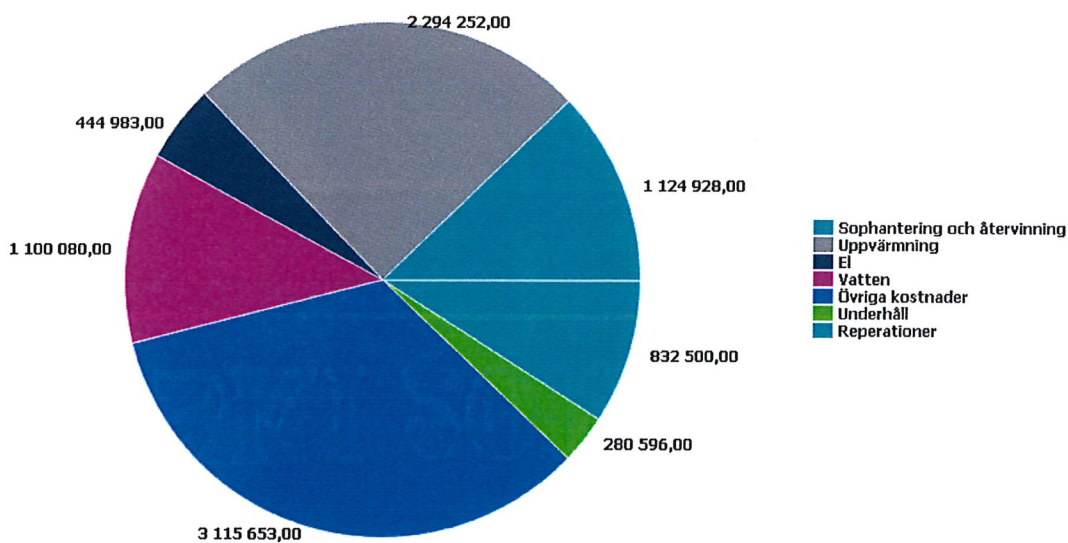
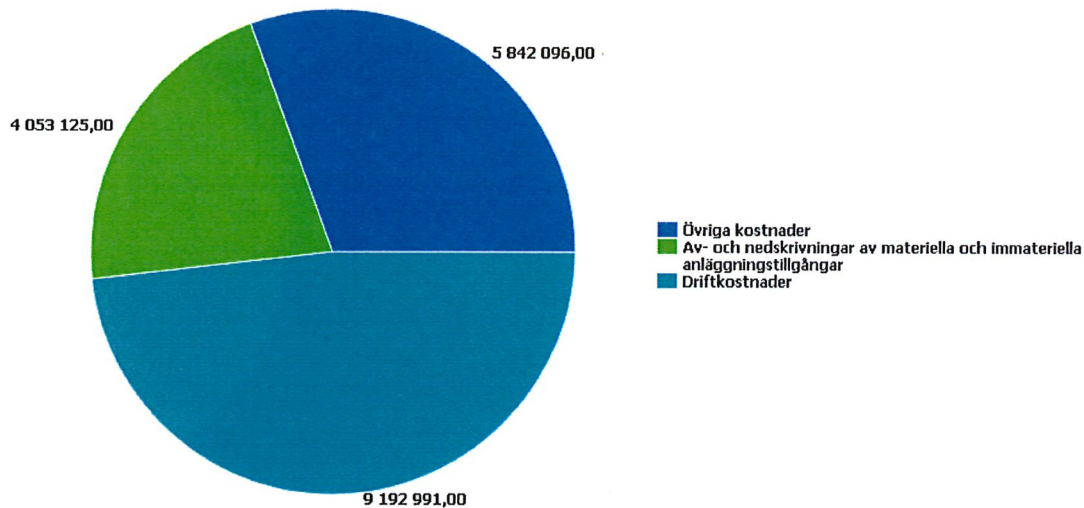
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 192 991	9 328 896
Övriga externa kostnader	4 159 958	3 891 560
Personalkostnader	303 983	375 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 053 125	3 581 068
Finansiella poster	1 378 156	1 331 110
<b>Summa kostnader</b>	<b>19 088 212</b>	<b>18 508 085</b>



## Styrelsens ord

Det har varit ett speciellt år som påverkat oss alla på olika sätt. För styrelsens del så har det framför allt inneburit att vi börjat med digitala styrelsemöten istället för fysiska. Likt förra året så har styrelsen beslutat att även årets årsstämma ska ske genom poströstning. Vi hoppas att det är möjligt att hålla en fysisk årsstämma nästa år då vi värdesätter mötet mellan styrelsen och medlemmarna samt de frågor och diskussioner som uppstår. Vi beslutade även att flytta fram presentationen av laddstolpar för elfordon till nästa fysiska årsstämma eftersom det då blir lättare att presentera och ev. diskutera detta.

Med det sagt så kommer nu några ord om det gångna året och om vad som pågår just nu i föreningen.

För 2021 års budget beslutades en avgiftshöjning på 1 % på kallavgiften. Denna höjning är nödvändig för att hålla vår budget i balans och få utrymme för de underhållsåtgärder som vi har framför oss.

I början av året ersatte vi ljuskällan i alla stolparmaturer på området från halogen till LED, som både har längre livslängd och har betydligt lägre elförbrukning.

Under hösten blev även tre av fyra värmepumpar utbytta då de nått sin tekniska livslängd. De nya värmepumparna är både effektivare och energisnålare än de gamla.

Under sommaren gick vi i mål med vårt stora entré-projekt som innebär nya entrépartier inkl. trådlös porttelefoni och digitala informationstavlor samt trapphusmålning och nya LED-armaturer. Styrelsen är väldigt nöjd över resultatet och glad över den positiva responsen vi fått från er medlemmar.

I år är planen att påbörja ombyggnationen av fem lokaler till lägenheter som vi tror kommer bli väldigt fina. Förhoppningsvis kan hela projektet finansieras genom intäkterna från försäljningarna. Lägenhetsavgifterna kommer sen att bidra till att öka föreningens intäkter.

Vi siktar även på att under vintern 21/22 måla om våra källargångar och tvättstugor.

Till sist vill jag passa på att tacka föreningens medlemmar för det gångna året. Genom att hjälpas åt kan vi tillsammans göra vår förening ännu trevligare att bo och leva i.

Med vänlig hälsning

Daniel Schätzling  
Ordförande

Brf Solbacken  
2021-05-03, Bohus

---

# RBF Solbacken

---

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860