

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Solskenet i Lund  
Org nr: 7696175624





---

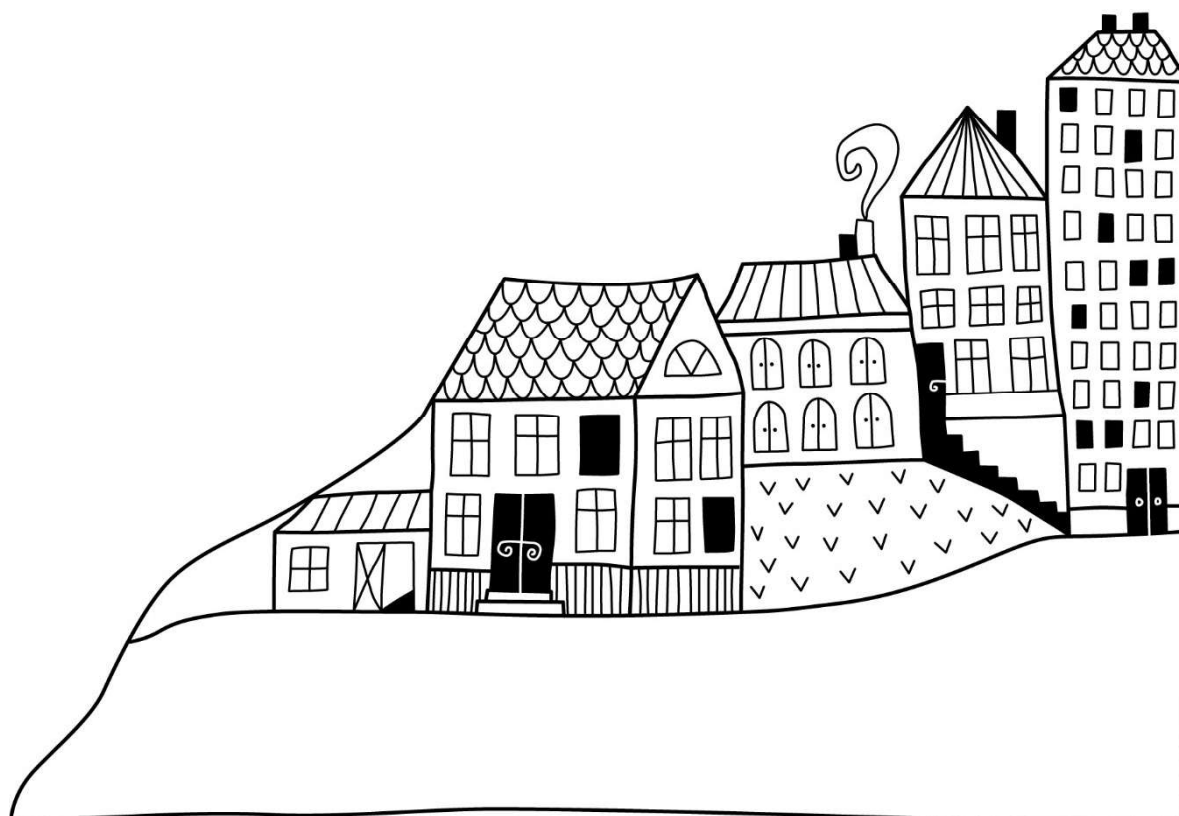
# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Solskenet i Lund får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 655 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående verksamhetsår. Detta till största delen beroende av högre kostnader för underhåll jämfört med tidigare år.

Driftkostnaderna är högre jämfört med föregående verksamhetsår beroende på större kostnader för underhåll. Bortsett från underhållet är driftkostnaderna knappt 800 tkr lägre under verksamhetsåret 2019. Största minskningarna finns under rubrikerna reparationer och Kabel och digital-tv (skillnaden består i periodisering av sista fakturan för året, vilken nu kostnadsförs under den månad den avser. Detta påverkar resultatet i positiv med 140 tkr.). Störst ökning står Obligatoriska besikningar som avser till största delen en obligatorisk ventilationkontroll som ska utföras vart 3:e år. Räntekostnaderna i föreningen påverkas av ränteswappar, ett instrument för att byta rörlig ränta mot fast ränta. Detta måste redovisas till det lägsta värdet av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Detta medför att det i årets bokslut tas upp en realiserad vinst om 1 004 766 kr, beroende på förändrat marknadsvärde på bokslutsdagen jämfört med föregående års bokslut. Vilket påverkar årets resultat positivt.

Kommande år kommer en fortsatt justering av marknadsvärdet göras i bokslutet och då kommer en fortsatt realiserad vinst göras eftersom marknadsvärdet krymper i takt med att ränteswapparna närmar sig sitt slutdatum. Dessa realiserade förluster och vinster kommer att ha tagit ut varandra när ränteswappen löper ut 2020-05-20.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 341% till 85%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 534 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -10 471 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vindilen 3 och Solskenet 2 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 227 st lägenheter och 1 lokal. Bygganderna är uppförda 1965. Fastigheternas adresser är Sunnaväg 10-12, Blidvädersvägen 6 samt Torndönsvägen.

Föreningen upplåter 202 lägenheter med bostadsrätt och 25 hyreslägenheter, 1 lokal, 260 parkeringsplatser 6 mc-platser med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokskåp	51
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	2
2 rum och kök	31
3 rum och kök	16
4 rum och kök	104
6 rum och kök	15

Total tomtarea	14 018 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	2 227 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	15 508 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	17 735 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	195 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	262 639 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	262 786 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen, Förvaltning	Ekonomisk, teknisk, fastighetservice
Telia	Bredband & tv
Garantistäd	Städning
E.on	El
Kraftringen	Fjärrvärme
Otis	Serviceavtal Hissar
Bengtssons Tvättmaskinservice	Serviceavtal Tvättmaskiner
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 930 tkr och planerat underhåll för 13 923 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup>(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 5 074 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 81 337 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 133 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 074 tkr (286 kr/m<sup>2</sup>).

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättutrustning	2010
Utemiljö	2011
Målning av trappuppgångar	2011
Entréer, utetrappor	2012
Byte belysning i källare	2013
Renovering av ventilation	2013
Hiss	2016
Relining	2016
Fönster	2017-2018

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	365 017
Installationer, Tappvattenstammar	13 557 856

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>
Daniel Fröjmark	Ordförande	2020
Marta Elgan	Sekreterare	2020
Alexandre Andersson	Vice ordförande	2020
Sven Arne Ludvig Dahl	Ledamot	2020
Anders Karlsson	Ledamot	2020
Simon Larsson	Ledamot	2020
Leif Stenlund	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Theodor Jikander	Suppleant	2020
Inger Nebel	Suppleant	2020
Lukas Strid	Suppleant	2020
Maria Åseskog	Suppleant	2020

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2020
Maha Tayar	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kristina Genell	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Curt Wells	2020
Mareile Walter	2020
Margret Ugglå	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under året har fyra stycken hyreslägenheter upplåtits som bostadsrätter.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 306 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 48 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 317 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

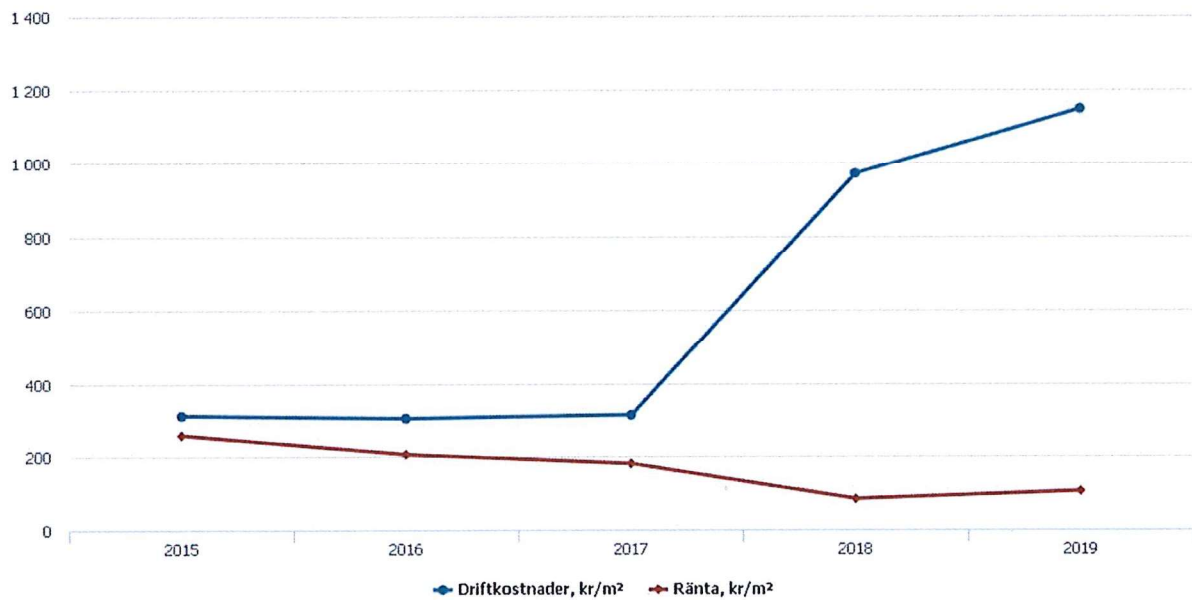
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) Under året har 4 stycken hyresrätter upplåtits (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	14 062	13 824	13 517	13 298	13 395
Resultat efter finansiella poster	-13 005	-9 831	-35 896	-11 707	-1 445
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	283	100	100	93	136
Soliditet %	38	40	42	55	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	689	667	650	639	625
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 147	971	315	306	313
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	107	86	181	206	257
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 366	8 366	8 002	6 095	6 130



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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	156 435 670	8 475 243	0	-55 175 461	-9 831 168
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-9 831 168	9 831 168
Reservering underhållsfond			5 074 000	-5 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 074 000	5 074 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 748 627	3 224 103			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-13 005 131
<b>Vid årets slut</b>	<b>159 184 297</b>	<b>11 699 346</b>	<b>0</b>	<b>-65 006 629</b>	<b>-13 005 131</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-65 006 629
Årets resultat	-13 005 131
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 074 000
<b>Summa</b>	<b>-78 011 761</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 78 011 761**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 117 841	13 013 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	944 020	810 953
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 061 861</b>	<b>13 824 219</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-20 566 193	-17 415 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 782 724	-1 980 314
Personalkostnader	Not 6	-261 378	-185 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 534 063	-2 532 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 144 358</b>	<b>-22 114 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-11 082 497</b>	<b>-8 290 310</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 796	4 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 924 431	-1 545 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 922 635</b>	<b>-1 540 858</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 005 131</b>	<b>-9 831 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 005 131</b>	<b>-9 831 168</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	243 756 740	246 290 803
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 756 740</b>	<b>246 290 803</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	-455 460	-1 460 226
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>-455 460</b>	<b>-1 460 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 301 280</b>	<b>244 830 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	420	11 216
Övriga fordringar	Not 13	167 566	167 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	339 198	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>507 184</b>	<b>178 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 875 629	7 010 602
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 875 629</b>	<b>7 010 602</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 382 814</b>	<b>7 189 384</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>245 684 094</b>	<b>252 019 961</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	170 883 643	164 910 913	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>170 883 643</b>	<b>164 910 913</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-65 006 629	-55 175 461	
Årets resultat	-13 005 131	-9 831 168	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-78 011 761</b>	<b>-65 006 629</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>92 871 882</b>	<b>99 904 283</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	150 000 000	150 000 000
Övriga långfristiga skulder	Not 17	6 607	6 607
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>150 006 607</b>	<b>150 006 607</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 18	953 987	153 955
Skulder till koncernföretag		0	579 547
Skatteskulder	Not 19	2 764	33 190
Övriga skulder	Not 20	196 646	48 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 652 208	1 293 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 805 605</b>	<b>2 109 071</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>245 684 094</b>	<b>252 019 961</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-13 005 131	-9 831 168
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 534 063	2 532 996
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 471 068</b>	<b>-7 298 175</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-328 402	175 348
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	696 534	-1 974 980
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-10 102 937</b>	<b>-9 097 807</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-1 004 766	-1 510 043
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 004 766</b>	<b>-1 510 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	7 320 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	5 972 730	1 988 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 972 730</b>	<b>7 798 397</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-5 134 973</b>	<b>-1 299 410</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 010 602</b>	<b>8 310 009</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 875 629</b>	<b>7 010 602</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	68

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 690 681	10 341 997
Hyror, bostäder	2 084 778	2 176 534
Hyror, lokaler	23 700	5 925
Hyror, garage	503 982	454 616
Hyror, p-platser	95 657	23 400
Hyror, övriga	0	77 980
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-115 245	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 000	-1 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-144 917	-40 793
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 324	-4 142
Rabatter	-8 631	-20 601
Elavgifter	-840	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 117 841</b>	<b>13 013 266</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	680 413	682 850
Övriga lokalintäkter	20	0
Övriga avgifter	8 010	23 131
Övriga ersättningar	62 504	28 318
Fakturerade kostnader	7 560	17 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	187
Övriga rörelseintäkter	185 521	17 876
Försäkringsersättningar	0	40 910
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>944 020</b>	<b>810 953</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-13 922 873	-9 991 518
Reparationer	-1 930 237	-2 338 062
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-393 869	-411 359
Försäkringspremier	-145 740	-104 113
Kabel- och digital-TV	-704 203	-1 052 905
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 922	-49 182
Serviceavtal	0	-8 881
Obligatoriska besiktningar	-273 162	-116 305
Snö- och halkbekämpning	-33 656	-26 085
Förbrukningsinventarier	-68 801	-98 434
Fordons- och maskinkostnader	0	-364
Vatten	-520 270	-487 139
Fastighetsel	-569 088	-826 898
Uppvärmning	-1 125 805	-956 896
Sophantering och återvinning	-464 800	-400 197
Förvaltningsarvode drift	-411 767	-547 211
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-20 566 193</b>	<b>-17 415 550</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 423 750	-1 458 611
Lokalkostnader	0	-6 473
IT-kostnader	-3 625	-16 681
Arvode, yrkesrevisorer	-9 188	-9 165
Övriga förvaltningskostnader	-43 893	-32 350
Kreditupplysningar	-11 175	-6 156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 451	-32 865
Kontorsmateriel	-29 784	-24 758
Telefon och porto	-7 673	-19 419
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-99	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 448	-3 336
Bankkostnader	-6 973	-149 593
Advokat och rättegångskostnader	-58 094	-6 921
Övriga externa kostnader	-129 572	-213 986
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 782 724</b>	<b>-1 980 314</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-176 000	-145 009
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 600	0
Sociala kostnader	-57 778	-40 660
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-261 378</b>	<b>-185 669</b>



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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 534 063	-2 532 996
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 534 063</b>	<b>-2 532 996</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	97	1 697
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	860	178
Övriga ränteintäkter	839	2 596
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 796</b>	<b>4 470</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-2 924 487	-3 055 371
Övriga räntekostnader	1 000 056	1 510 043
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 924 431</b>	<b>-1 545 328</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	172 949 799	172 949 799
Mark	88 747 650	88 747 650
	<b>261 697 449</b>	<b>261 697 449</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>261 697 449</b>	<b>261 697 449</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-15 406 646	-12 873 650
	<b>-15 406 646</b>	<b>-12 873 650</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 534 063	-2 532 996
	<b>-2 534 063</b>	<b>-2 532 996</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 940 709</b>	<b>-15 406 646</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>243 756 740</b>	<b>246 290 803</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	155 009 090	157 543 153
Mark	88 747 650	88 747 650
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	254 510 000	252 000 000
Parkeringshus	8 129 000	10 786 000
	<b>262 639 000</b>	<b>262 786 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>132 239 000</i>	<i>139 986 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>130 400 000</i>	<i>122 800 000</i>
<b>Not 11 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga finansiella instrument	-455 460	-1 460 226
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>-455 460</b>	<b>-1 460 226</b>
<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	420	14 743
Kundfordringar	0	-3 527
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>420</b>	<b>11 216</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	167 566	167 566
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>167 566</b>	<b>167 566</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	196 413	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	140 700	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 085	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>339 198</b>	<b>0</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	486 578	4 489 170
Transaktionskonto	1 389 051	2 521 432
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 875 629</b>	<b>7 010 602</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	150 000 000	150 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>150 000 000</b>	<b>150 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,15%	2020-04-15	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SBAB	0,74%	2020-04-23	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SBAB	0,78%	2020-04-30	7 320 000,00	0,00	0,00	7 320 000,00
SBAB	0,78%	2020-04-30	34 000 000,00	0,00	0,00	34 000 000,00
SBAB	1,53%	2023-06-08	48 680 000,00	0,00	0,00	48 680 000,00
<b>Summa</b>			<b>150 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen innehar ränteswap hos Nordea enligt följande:

Låneinstitut Ränta 3,11%, Förfallodag 2020-05-20, Nominellt belopp Nordea 30 000 000

Eventuell Ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap redovisas i posten räntekostnader isamband med att betalning sker. Ränteswaparna innebär att föreningens räntekostnad för fastighetslånen i realiteten vari genomsnitt 2,6 % under 2019. En swap är ett derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att görabetalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet swap ärengelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risk och betalningsströmmar med varandra. En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal är när en aktör som lånar till en fast ränta kan vilja bytaränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta. Ränteswapar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden. Föreningen avser, i nuläget, inte att tecknanya ränteswapar när nuvarande löper ut.

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	6 607	6 607
	<b>6 607</b>	<b>6 607</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	498 948	108 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	455 039	44 973
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>953 987</b>	<b>153 955</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	2 764	33 190
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>2 764</b>	<b>33 190</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	5 795	205
Avräkning övriga skulder	140 000	240
Inbetalningar utan referens	50 851	48 062
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>196 646</b>	<b>48 507</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	100 000
Upplupna sociala avgifter	48 183	31 420
Upplupna räntekostnader	44 020	43 125
Upplupna elkostnader	37 369	141 611
Upplupna värmekostnader	214 219	217 917
Upplupna kostnader för renhållning	35 589	0
Upplupna revisionsarvoden	9 188	10 500
Upplupna styrelsearvoden	139 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 950	32 501
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 874	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 103 317	716 799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 652 208</b>	<b>1 293 873</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	151 320 000	151 320 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

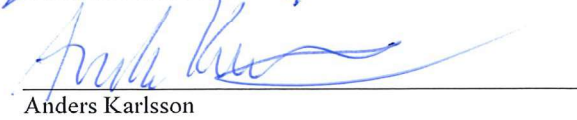
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

LUND 2020-04-21

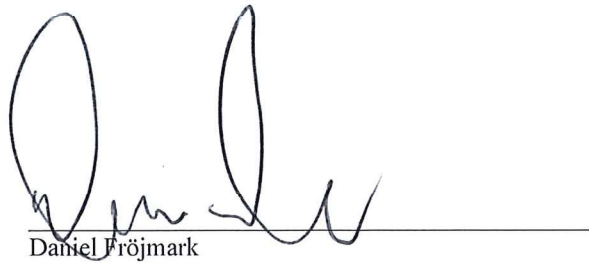
Ort och datum

  
Alexandre Andersson

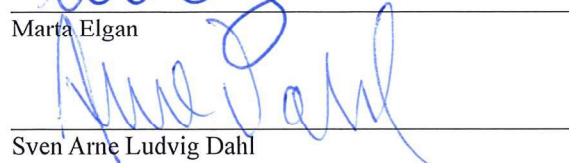
  
Anders Karlsson

  
Simon Larsson

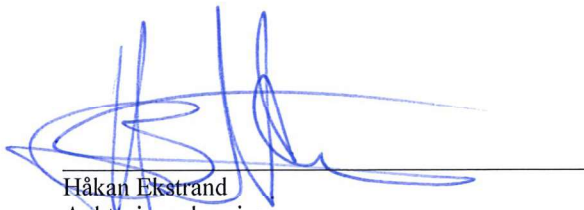
  
Leif Stenlund

  
Daniel Fröjmark


  
Marta Elgan

  
Sven Arne Ludvig Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-06

  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats den 2020-04-21

  
Maha Tayar  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solskenet i Lund  
Org.nr 769617-5624

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solskenet i Lund för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 Brf Solskenet i Lund för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

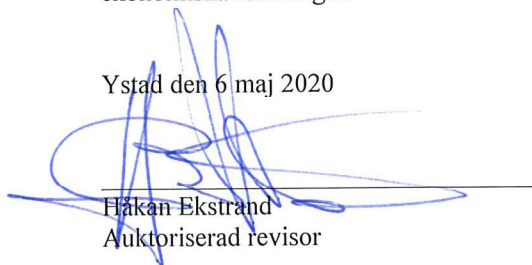
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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, viktiga 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Ystad den 6 maj 2020



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

---

# Solskenet i Lund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Solskenet i Lund 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)

