

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggens BRF Solkullen  
Org nr: 769612-5058





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF  
Solkullen får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre kostnader för underhållsarbeten.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har sedan 1 januari 2016 en deltidsanställd föreningschef (Per Holmqvist).

### Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten Mensättra 24:2 med adress Ornövägen 4 och 6 i Nacka den 2005-10-07 med tillträde 2005-10-20.

Fastigheten, som omfattar 41 st bostadslägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 3 472 m<sup>2</sup>, är tillsammans med grannfastigheten Mensättra 24:1 delaktig i gemensamhetsanläggningen Mensättra GA:9 och marksamfälligheterna Mensättra S:8 och S:9.

Av föreningens 41 bostadslägenheter är 39 upplåtna med bostadsrätt och 2 är upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Årets taxeringsvärde 55 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 600 000 kr

6

## Föreningen har ingått följande avtal

### Leverantör

### Avtal

Ekonomisk redovisning och administration	Riksbyggen
Fastighetskötsel, markskötsel och snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning AB
Bredband, IP telefoni samt Kabel-TV	Telenor AB
Tillsyn undercentral och fläktrum	Climapac Stockholm AB
Hissar	Nacka Hisservice AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Parkeringsbevakning	Rationell Parkeringservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och sophämtning	Nacka Kommun
El	Boo Energi
Grovsopor och återvinning	SUEZ Recycling AB
Städning	Tarjas AB
Service av rökgasluckor	Hagmans tak AB

### 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 88 tkr och planerat underhåll för 435 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 747 tkr för de kommande 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 475 tkr. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 475 tkr samt en extra avsättning motsvarande 100 tkr enligt stämmobeslut i november 2020.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Ommålning carportar	2016/2017
Paneltäckning carportar	2016/2017
Övriga reparationer	2016/2017
Underhåll hyreslägenhet	2017/2018
Förnyelse lekplats	2017/2018
Underhåll markytor	2017/2018
Byte köldbärarledning varmpump	2018/2019
Asfalteringsarbeten	2019/2020

  

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Renovering av undercentral och fläktsystem	435 469

  

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Ventilationsrengöring och OVK	2021/2022
Bättringsmålning fönster	2021/2022
Stampolning avlopp	2021/2022
Omläggning av yttertak	2024/2025
Byte varmpump	2026/2027
Ventilationsrengöring och OVK	2026/2027
Målning och golvbyte trapphus	2028/2029

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Åman	Ordförande	2021
Marja Silow	Ledamot	2022
Josefine Hallberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Gonelius	Suppleant	2021
Ulf Berglund	Suppleant	2021
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ola Trané	BoRevision	2021

Revisorssuppleant	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jörgen Götehed	BoRevision	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Göran Håkansson	2021
Marzieh Farahrouz	2021

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 709 kr/m<sup>2</sup>/år, inklusive bredband och kabel-TV.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 695	2 682	2 676	2 688	2 721
Årets resultat	415	-171	-163	692	-396
Årets resultat efter ordinarie förändring av underhållsfonden	375	93	258	280	8
Balansomslutning	46 706	46 452	48 342	48 499	48 662
Soliditet %	78	77	75	75	70
Likviditet %	589	310	640	627	343
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 880	2 880	3 380	3 380	4 031

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhåll fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 846 337	5 809 338	2 166 516	276 372	-171 113
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-171 113	171 113
Avsättning till underhållsfond			475 000	-475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-435 469	435 469	
Årets resultat					415 071
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 846 337</b>	<b>5 809 338</b>	<b>2 306 047</b>	<b>-34 272</b>	<b>415 071</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 259
Årets resultat	415 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	435 469
<b>Summa</b>	<b>380 799</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	<u>- 375 000</u>
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>5 799</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 695 304	2 682 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 960	22 977
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 740 264</b>	<b>2 704 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 517 499	-2 077 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 228	-204 884
Personalkostnader	Not 6	-252 456	-238 714
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-262 023	-262 023
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 231 207</b>	<b>-2 783 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>509 057</b>	<b>-78 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 968	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 771	7 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-98 725	-99 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 986</b>	<b>-92 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>415 071</b>	<b>-171 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>415 071</b>	<b>-171 113</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	44 543 400	44 805 423
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 543 400</b>	<b>44 805 423</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	20 500	20 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 500</b>	<b>20 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 563 900</b>	<b>44 825 923</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	122 939
Övriga fordringar	Not 13	25 437	25 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 724	89 952
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 162</b>	<b>238 006</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 984 969	1 388 297
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 984 969</b>	<b>1 388 297</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 142 131</b>	<b>1 626 303</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 706 031</b>	<b>46 452 226</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	33 655 675	33 655 675
Fond för yttre underhåll	2 306 047	2 166 516
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>35 961 722</b>	<b>35 822 191</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-34 272	276 372
Årets resultat	415 071	-171 113
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>380 799</b>	<b>105 259</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>36 342 521</b>	<b>35 927 450</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	82 151	51 352
Skatteskulder	4 555	3 325
Övriga skulder	Not 17	10 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	266 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>363 510</b>	<b>524 776</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>46 706 031</b>	<b>46 452 226</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 351 145	2 351 570
Hyror, bostäder	199 284	195 480
Hyror, lokaler	1 800	1 800
Hyror, garage	3 600	3 600
Hyror, p-platser	162 300	162 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 825	-32 750
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 695 304</b>	<b>2 682 000</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	5 160	5 160
Övriga ersättningar	5 934	3 059
Fakturerade kostnader	0	360
Övriga rörelseintäkter	33 866	14 398
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 960</b>	<b>22 977</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-435 469	-802 828
Reparationer	-88 316	-310 215
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 819	-58 589
Försäkringspremier	-53 373	-47 392
Kabel- och digital-TV	-63 257	-62 718
Återbäring från Riksbyggen	1 200	0
Obligatoriska besiktningar	-1 783	-5 119
Snö- och halkbekämpning	-37 226	-20 600
Förbrukningsinventarier	-10 612	-4 665
Vatten	-163 481	-120 635
Fastighetsel	-113 335	-111 213
Uppvärmning	-168 954	-192 292
Sophantering och återvinning	-110 682	-109 125
Förvaltningsarvode drift	-212 391	-232 250
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 517 499</b>	<b>-2 077 641</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-94 076	-92 821
IT-kostnader	-73 200	-72 456
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-17 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 309	-11 588
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 934	-3 059
Kontorsmateriel	0	-2 650
Medlems- och föreningsavgifter	-2 050	-2 050
Bankkostnader	-160	-1 710
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-199 228</b>	<b>-204 884</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till övrig personal	-170 260	-170 260
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-60 196	-46 454
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-252 456</b>	<b>-238 714</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-262 023	-262 023
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-262 023</b>	<b>-262 023</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 968	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 968</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 771	6 209
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	887
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 771</b>	<b>7 096</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-98 725	-99 925
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-98 725</b>	<b>-99 925</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 447 215	32 447 215
Mark	14 924 900	14 924 900
	<b>47 372 115</b>	<b>47 372 115</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 372 115</b>	<b>47 372 115</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 566 691	-2 304 668
	<b>-2 566 691</b>	<b>-2 304 668</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-262 023	-262 023
	<b>-262 023</b>	<b>-262 023</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 828 714</b>	<b>-2 566 691</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 543 401</b>	<b>44 805 424</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 618 501	29 880 524
Mark	14 924 900	14 924 900
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>55 600 000</b>	<b>55 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	20 500	20 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>20 500</b>	<b>20 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	20 091	25 115
Mensettrahus AB	5 346	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>25 437</b>	<b>25 115</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 642	2 768
Förutbetalda försäkringspremier	28 548	24 825
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 086	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 848	15 803
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 835	18 207
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 765	28 349
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>131 724</b>	<b>89 952</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel, SBAB	1 152 551	748 655
Bankmedel, Nordea	30	30
Transaktionskonto, Swedbank	832 388	639 612
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 984 969</b>	<b>1 388 297</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	10 000 000	10 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,99%	2023-05-15	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>10 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000 000,00</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld för moms	3 284	0
Skuld sociala avgifter och skatter	7 277	4 177
Mensettrahus AB	0	145 854
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 561</b>	<b>150 031</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	12 925	13 200
Upplupna elkostnader	4 247	4 097
Upplupna värmekostnader	6 546	10 027
Upplupna kostnader för renhållning	6 209	5 937
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	26 284	26 284
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 108	23 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 923	219 319
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>266 242</b>	<b>320 068</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsåret.

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum



Anna-Lena Åman



Marja Silow



Josefine Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats *den 5/10 2021*

BoRevision



Ola Trané

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Solkullen, org.nr. 769612-5058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Solkullen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

g

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Solkullen för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 5 oktober 2021

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

## 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 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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---

# RB BRF Solkullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens BRF Solkullen 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)

