

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solängen 1  
Org nr: 746001-1047

2022-09-01 – 2023-08-31



---

# Dagordning vid ordinarie 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 stadgenlig 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 ska 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 medlem hänskjuten fråga:
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Solängen 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-07-05. Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-07. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 st lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 908 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 160 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen disponerar med tomträtt kvarteret Grentofta 1-2 i Malmö kommun. Byggnaderna är uppförda 1977. Antalet lägenheter är 156 st.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-12-31 med en årlig avgäld på 597 466kr.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 r.o.k	28	
3 r.o.k	56	
4 r.o.k	56	
5 r.o.k	16	
Summa	156	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	3	Fotvårdsspecialist, lagerlokal, gemensamhetslokal
Garage	158	
P-platser	35	



**Area:**  
Total tomtarea 43 618 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 13 064 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea 13 064 m<sup>2</sup>

**Lokaler hyresrätt** 263 m<sup>2</sup>  
**Total lokalarea** 263 m<sup>2</sup>  
Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 263m<sup>2</sup>

**Taxeringsvärde:**  
Årets taxeringsvärde 144 550 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 144 550 000 kr

### Föreningens väsentliga avtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Kommentar</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbo Förvaltning	Överlåtelsesyn
Riksbo Förvaltning	Övervakning värmeanläggning
E.On	Fjärrvärme
Malmö Järncenter	Snöjour
Sydantenn	Fiber (internet, tv, telefoni)

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,06 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. 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 994 tkr och planerat underhåll för 200 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 816 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 816 tkr (286 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Underhåll av värmecentral	2017/2018	108 tkr
Montering steniskivor gamla soprummen	2017/2018	680 tkr
Anslutning gemensam fiber	2018/2019	1 667 tkr
Renovering förråd med målning	2018/2019	773 tkr
Loftgångsdörrar	2018/2019	59 tkr
Markytor - (oml plattor, trådsågning, trädfräs)	2018/2019	83 tkr
Tvättstuga (byte 3 st torktumlare)	2018/2019	118 tkr
Brunnbyte i lägenheter vid renovering 4st	2018/2019	20 tkr
Postboxar	2019/2020	512 tkr
Vatten och värme	2019/2020	325 tkr
Dörrar, fönster, loftgångar	2019/2020	9 223 tkr
Omläggning plattor	2019/2020	339 tkr
Tvättmaskiner	2020/2021	185 tkr
Miljöhus - Ozonrensare	2020/2021	16 tkr
Dörrar, fönster, målning	2020/2021	10 678 tkr
Omläggning plattor, sandtvätt lekplatser	2020/2021	197 tkr
Garage - tvätt & målning av garagegavlar	2020/2021	29 tkr
Byte golvbrunnar	2021/2022	45 tkr
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2021/2022	139 tkr
Underhållspolning av avloppsrör	2021/2022	127 tkr
Målningsarbete utvändigt	2021/2022	535 tkr
Underhåll markytor	2021/2022	66 tkr
Årlig service garageportar	2021/2022	15 tkr

#### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte golvbrunnar i lägenheter	36 549
Filterbyte	1 247
Markytor, byte slipers mot kantsten	162 066

Under året har föreningen utfört underhåll i enlighet med upprättad underhållsplan. Underhållet har främst inneburit att slipers har bytts mot kantsten i utemiljön.



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>
Bill Jönsson	Ordförande	2023
Jan Brinck	Vice ordförande	2024
Madeleine Waldholm	Ledamot	2024
Mikael Ekelund	Ledamot	2023
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jetmir Useinovski	Suppleant	2023
Victor Fransson	Suppleant	2023
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	2023
Robert Andersson	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023
Kim Jönsson	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monica Sahlsten	2023
Veronica Ekelund	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-09-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 589 kr/m<sup>2</sup>/år.

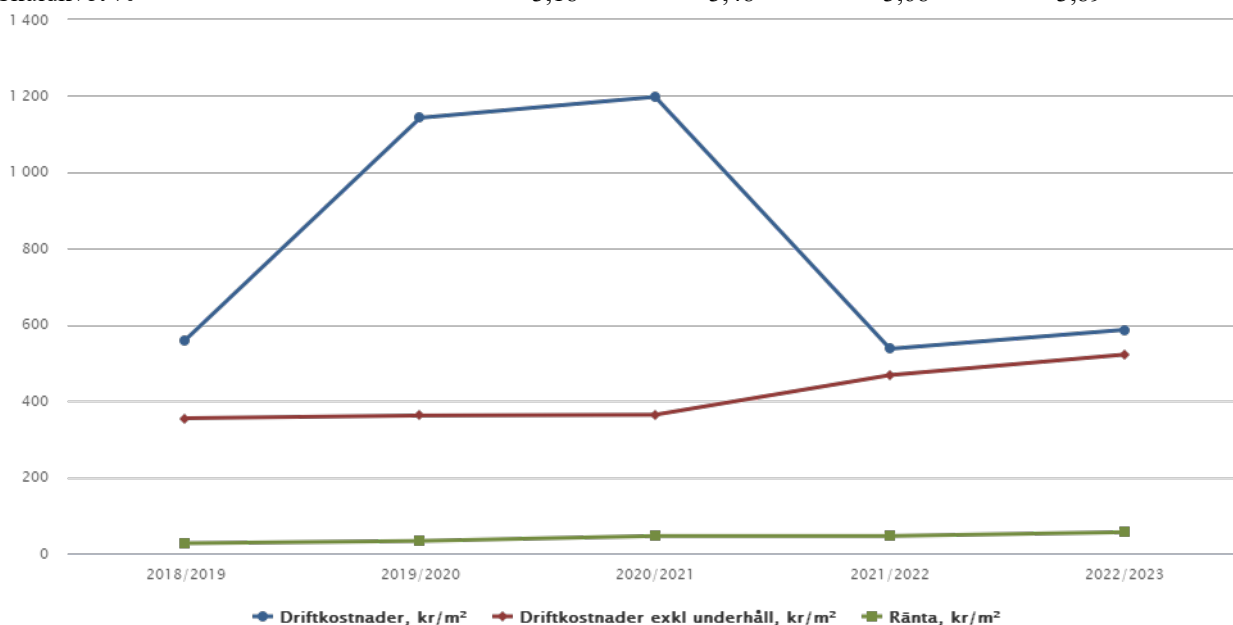
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Samma som föregående år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (kr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 081 387	9 757 618	9 406 077	9 018 553	9 122 787
Resultat efter finansiella poster	251 731	-471 843	-9 463 089	-8 901 279	-809 986
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	280	286	258	258	225
Balansomslutning	55 312 877	55 476 598	56 790 342	66 718 911	28 234 320
Kassaflöde, indirekt metod	470 417	-1 125 168	-9 119 244	8 919 773	-601 706
Soliditet %	31	30	30	40	20
Likviditet % inkl lån för omsättning	38	28	71	511	346
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	589	580	578	546	543
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	101	101	101	101	101
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	587	537	1 198	1 143	560
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	522	468	364	362	355
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	56	46	46	33	27
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	482	217	-430	147	669
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 675	2 722	2 769	2 815	1 563
Skuldkvot %	3,18	3,48	3,68	3,89	2,16



**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. 79,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	855 920	29 232 000	2 889 483	-16 165 067	
Reservering underhållsfond			3 735 000	-3 735 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-199 862	199 862	
Överföring från uppskrivningsfonden		-384 000		384 000	
Årets resultat					251 731
<b>Vid årets slut</b>	<b>855 920</b>	<b>28 848 000</b>	<b>6 424 621</b>	<b>-19 316 206</b>	<b>251 731</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 781 067
Årets resultat	251 731
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 735 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 862
<b>Summa</b>	<b>-19 064 475</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 19 064 475**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 081 387	9 757 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 144 211	657 049
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 225 598</b>	<b>10 414 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 150 442	-7 191 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 447 595	-1 412 885
Personalkostnader	Not 6	-816 972	-823 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-907 845	-888 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 322 855</b>	<b>-10 316 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>902 743</b>	<b>97 956</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 680	22 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	86 602	14 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-742 295	-606 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-651 013</b>	<b>-569 798</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>251 731</b>	<b>-471 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>251 731</b>	<b>-471 843</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	48 278 701	49 093 189
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	664 486	650 968
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 943 187</b>	<b>49 744 157</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	234 000	234 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 177 187</b>	<b>49 978 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-184	-5 531
Övriga fordringar	Not 15	53 435	53 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	618 515	457 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>671 766</b>	<b>504 933</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 463 925	4 993 508
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 463 925</b>	<b>4 993 508</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 135 690</b>	<b>5 498 441</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 312 877</b>	<b>55 476 598</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		855 920	855 920
Uppskrivningsfond		28 848 000	29 232 000
Fond för yttre underhåll		6 424 621	2 889 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 128 541</b>	<b>32 977 403</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 316 205	-15 693 225
Årets resultat		251 731	-471 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 064 475</b>	<b>-16 165 067</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 064 066</b>	<b>16 812 336</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 038 750	19 118 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 038 750</b>	<b>19 118 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 607 943	17 152 943
Leverantörsskulder	Not 19	253 965	226 617
Skatteskulder	Not 20	12 508	-5 538
Övriga skulder	Not 21	719 008	734 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 616 637	1 437 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 210 061</b>	<b>19 545 512</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 312 877</b>	<b>55 476 598</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	251 731	-471 843
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	907 845	888 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 159 575</b>	<b>416 408</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-166 832	6 093
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	209 549	-216 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 202 292</b>	<b>205 600</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-106 875	-673 188
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-625 000	-625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-625 000</b>	<b>-625 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>470 417</b>	<b>-1 092 588</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 993 508</b>	<b>6 086 096</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 463 925</b>	<b>4 993 508</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	78
Miljöhus	Linjär	50
Standardförbättringar (markanläggningar)	Linjär	20
Standardförbättringar (staket)	Linjär	20
Standardförbättringar (trädgårdsbelysning)	Linjär	15
Standardförbättringar (tvättstugor)	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Installationer (kameror)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 688 697	7 580 040
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-71 711	-71 711
Hyror, bostäder	1 200	1 950
Hyror, lokaler	207 924	193 900
Hyror, garage	468 250	468 000
Hyror, p-platser	31 650	31 500
Hyror, övriga	200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 400	-23 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-825	-150
Rabatter	0	-10 732
Bränsleavgifter, bostäder	1 315 446	1 314 672
Elavgifter	463 956	273 549
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 081 387</b>	<b>9 757 618</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Kabel-tv-avgifter	454 344	426 816
Övriga ersättningar	24 123	28 273
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	3
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	132 235	131 964
Övriga erhållna bidrag	397 222	0
Övriga rörelseintäkter	111 910	59 518
Försäkringsersättningar	24 379	10 475
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 144 211</b>	<b>657 049</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Underhåll	-199 862	-926 517
Reparationer	-994 298	-849 283
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-334 323	-281 624
Tomträttsavgäld	-597 466	-597 466
Försäkringspremier	-200 787	-183 992
Kabel- och digital-TV	-505 661	-477 543
Återbäring från Riksbyggen	12 300	14 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 047	-11 035
Serviceavtal	-38 111	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 286	-12 229
Snö- och halkbekämpning	-28 561	-19 092
Statuskontroll	-8 750	-16 250
Förbrukningsinventarier	-102 114	-82 268
Fordons- och maskinkostnader	-28 433	-2 748
Vatten	-524 458	-493 198
Fastighetsel	-1 658 573	-1 197 773
Uppvärmning	-1 323 266	-1 459 022



Sophantering och återvinning	-302 752	-231 837
Förvaltningsarvode drift	-267 995	-364 632
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 150 442</b>	<b>-7 191 610</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 356 073	-1 308 956
Hyra inventarier & verktyg	-5 597	-1 295
Arvode, yrkesrevisor	-28 437	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 886	-25 591
Kreditupplysningar	1 987	6 013
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 861	-33 373
Kontorsmateriel	-10 767	-19 375
Telefon och porto	-671	-1 440
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-115	-89
Medlems- och föreningsavgifter	-6 552	-10 354
Bankkostnader	-3 822	-2 800
Övriga externa kostnader	-4 801	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 447 595</b>	<b>-1 412 885</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-328 281	-331 400
Uttagsskatt	-114 500	-116 113
Styrelsearvoden	-153 050	-174 150
Övriga ersättningar	-54 300	-20 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 600	-17 900
Övriga kostnadsersättningar	-500	-365
Pensionskostnader	-14 810	-19 202
Övriga personalkostnader	-19 650	-7 900
Sociala kostnader	-121 281	-136 734
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-816 972</b>	<b>-823 965</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-745 670	-745 670
Avskrivningar tillkommande utgifter	-68 819	-68 819
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Avskrivning Installationer	-86 913	-67 319
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-907 845</b>	<b>-888 251</b>





<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening, 10kr/andel	4 680	22 464
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 680</b>	<b>22 464</b>
<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB	85 541	14 333
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	22
Övriga ränteintäkter, Skattekonto	965	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>86 602</b>	<b>14 355</b>
<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-742 295	-606 610
Övriga räntekostnader	0	-7
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-742 295</b>	<b>-606 617</b>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 211 521	27 211 521
Uppskrivning byggnad	30 000 000	30 000 000
Standardförbättringar	5 846 220	5 846 220
	<b>63 057 741</b>	<b>63 057 741</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, uppskrivning byggnad		0
<b>Summa årets anskaffningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 057 741</b>	<b>63 057 741</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 825 888	-8 080 219
Standardförbättringar	-5 138 663	-5 069 845
	<b>-13 964 551</b>	<b>-13 150 064</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-745 670	-745 670
Årets avskrivning standardförbättringar	-68 818	-68 818
<b>Summa årets avskrivningar</b>	<b>-814 488</b>	<b>-814 488</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-14 779 039</b>	<b>-13 964 552</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>48 278 701</b>	<b>49 093 189</b>



<b>Varav</b>		
Byggnader	47 639 963	48 385 632
Standardförbättringar	638 738	707 557
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	139 000 000	139 000 000
Lokaler	5 550 000	5 550 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>144 550 000</b>	<b>144 550 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>110 664 000</i>	<i>110 664 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 886 000</i>	<i>33 886 000</i>
<b>Not 12 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Anskaffningsvärden		
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	461 665	461 665
Installationer	673 188	673 188
	<b>1 134 853</b>	<b>1 134 853</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	106 875	
	<b>106 875</b>	
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 241 728</b>	<b>1 134 853</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-416 567	-410 123
Installationer	-67 319	
	<b>-483 886</b>	<b>-410 123</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-6 444	-6 444
Installationer	-86 913	-67 319
	<b>-93 357</b>	<b>-73 763</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-423 010	-416 567
Installationer	-154 231	-67 319
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-577 242</b>	<b>-483 886</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>664 487</b>	<b>650 967</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	38 655	45 098
Installationer	625 832	605 869

<b>Not 13 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 468 st, 500kr/andel	234 000	234 000
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>234 000</b>	<b>234 000</b>
<b>Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-184	-5 531
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-184</b>	<b>-5 531</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	53 435	53 435
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>53 435</b>	<b>53 435</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	67 890	10 295
Förutbetalda försäkringspremier	69 408	61 971
Förutbetalt förvaltningsarvode	151 047	109 414
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 865	40 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 150	35 605
Förutbetald tomträttsavgäld	199 155	199 155
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>618 515</b>	<b>457 029</b>
<b>Not 17 Kassa och bank</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bankmedel, kortkonto	3 882	2 074
Transaktionskonto Swedbank	1 940 446	1 491 434
Sparkonto SBAB ränta per 2023-08-31 3,25%	1 519 596	3 500 000
Kapitalplaceringskonto SBAB t o m 2023-11-08, fast ränta 2,78%	2 000 000	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 463 925</b>	<b>4 993 508</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	35 646 693	36 271 693
Nästa års lån för omsättning	-12 982 943	-16 527 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-625 000	-625 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 038 750</b>	<b>19 118 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,45%	2023-10-02	3 482 943,00	0,00	0,00	3 482 943,00
STADSHYPOTEK	4,45%	2023-10-02	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-04-30	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	3 650 000,00	0,00	200 000,00	3 450 000,00
STADSHYPOTEK	4,01%	2026-06-01	3 595 000,00	0,00	0,00	3 595 000,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	4 943 750,00	0,00	425 000,00	4 518 750,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2030-04-30	11 100 000,00	0,00	0,00	11 100 000,00
<b>Summa</b>			<b>36 271 693,00</b>	<b>0,00</b>	<b>625 000,00</b>	<b>35 646 693,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår skall föreningen amortera 625 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering kommande fem år är 625 tkr årligen. Genomsnittlig ränta per bokslutsdagen är 3,06% (1,68%). Under nästa räkenskapsår skall 3 lån sättas om. Dessa lån bokförs i enlighet med gällande regelverk som kort skuld. Däremot används ej beloppen i beräkning av föreningens likviditet.

## Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	225 840	221 888
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 125	4 729
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>253 965</b>	<b>226 617</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	303 384	284 139
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	3 627	3 638
Debiterad preliminärskatt	-294 503	-293 315
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 508</b>	<b>-5 538</b>

## Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	677 403	649 205
Skuld för moms	27 961	69 711
Skuld sociala avgifter och skatter	13 644	15 139
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>719 008</b>	<b>734 055</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna löner	75 963	73 479
Upplupna sociala avgifter	54 601	81 450
Upplupna räntekostnader	140 173	51 602
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 649	5 125
Upplupna elkostnader	108 557	104 265
Upplupna vattenavgifter	51 746	0
Upplupna värmekostnader	63 263	60 301
Upplupna kostnader för renhållning	21 491	0
Upplupna revisionsarvoden	15 937	17 500
Upplupna styrelsearvoden	171 650	183 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 775
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	911 607	857 689
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 616 637</b>	<b>1 437 435</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 678 000	37 678 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Malmö enligt datum för digital påskrift.

---

Bill Jönsson

---

Jan Brinck

---

Mikael Ekelund

---

Madeleine Waldholm

---

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
enligt datum för digital påskrift.

Mitt granskningsprogram har lämnats  
enligt datum för digital påskrift.

---

Faktor AB  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

Kim Jönsson  
Förtroendevald revisor



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Solängen 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Solängen 1 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503195404

## Dokument

BRF Solängen 1 Årsredovisning 2022 2023  
Huvuddokument  
23 sidor  
Startades 2023-10-23 09:58:54 CEST (+0200) av Ulf  
Andersson (UA)  
Färdigställt 2023-10-25 14:20:01 CEST (+0200)

## Signerare

Ulf Andersson (UA)  
Riksbyggen  
ulf.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
ANDERSSON"  
Signerade 2023-10-23 10:00:47 CEST (+0200)

Bill Jönsson (BJ)  
BRF Solängen 1  
billjo@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bill  
Gösta Robert Jönsson"  
Signerade 2023-10-23 10:07:26 CEST (+0200)

Jan Brinck (JB)  
BRF Solängen 1  
jan.brinck@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Sigvard Brinck"  
Signerade 2023-10-23 10:39:28 CEST (+0200)

Madeleine Waldholm (MW)  
BRF Solängen !  
madde.waldholm@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carin Madeleine Yvonne Waldholm"  
Signerade 2023-10-23 15:41:43 CEST (+0200)





# Verifikat

Transaktion 09222115557503195404

Mikael Ekelund (ME)  
BRF Solängen 1  
Personnummer 197501234053  
micke.ekan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL EKELUND"  
Signerade 2023-10-24 16:41:06 CEST (+0200)

Kim Jönsson (KJ)  
Förtroendevald revisor  
Personnummer 195611234302  
retrosignmalmo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM  
JÖNSSON"  
Signerade 2023-10-25 14:13:04 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2023-10-25 14:20:01 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>

