

---

# Årsredovisning

RBF SOLKURVAN  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 716444-6895

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Att bo i bostadsrätt

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 på 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 teck-

nats 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Signaturer	15

---

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SOLKURVAN får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Douglas Johansson	Ordförande	Stämman	2014
Niclas Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Margareta Johansson	Sekreterare	Stämman	2014
Kent Lundvall		Stämman	2014
Inger Rentzhog		Stämman	2015
Adam Löf		Stämman	2015
Ann-Gerd Svensson		Riksbyggen	2014
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Caroline Bagge Berntsson		Stämman	2014
Linn Hellquist		Stämman	2015
Lukas Karlsson		Stämman	2015
Malin Carlsson		Stämman	2015
Tony Gustafsson		Stämman	2014
Joachim Zackrisson		Riksbyggen	2014
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Kent Raatikainen		Stämman	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Lars Hjalmarsson		Stämman	
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Veronica Wendel		Stämman	
Yvonne Brattberg		Stämman	
<b>Studieorganisations</b>			
Adam Löf		Styrelsen	
Linn Hellquist		Styrelsen	
<b>Miljöansvarig</b>			
Caroline Bagge Berntsson		Styrelsen	
<b>Brandskyddsansvarig</b>			
Kent Lundvall		Styrelsen	
<b>Arbetsutskott - information</b>			
Kent Lundvall, Linn Hellqvist och Niclas Karlsson		Styrelsen	
<b>Arbetsutskott - teknik</b>			
Douglas Johansson, Tony Gustafsson och Adam Löf		Styrelsen	
<b>Arbetsutskott - ekonomi</b>			
Linn Hellqvist, Douglas Johansson och Margareta Johansson		Styrelsen	

### Gårdsansvariga/plan- och verktygsansvariga

Varje gård (totalt sex gårdar) väljer inom sig ansvariga för gården. Varje gård innehar tillsammans ansvar för allmänna grönytor och soprumsrenhållning enligt stafettpinnemodell. *RK*

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Onsdagen 1, Helgdagen 1 och Fredagen 1 i Uddevalla kommun med därpå uppförda 27 st byggnader med 101 lägenheter och 1 lokal (daghem) - därutöver 14 st garagebyggnader med 78 st garage och 1 st föreningslokal. Byggnaderna är uppförda åren 1991 och 1992. Fastigheterna har förvärvats från Uddevalla kommun. Köpeskilling är erlagd med 7 950 000 kr + 30 625 kr. Föreningen har även år 1998 förvärvat fastigheten Kurveröd 5:1 (parkeringsyta och område för lek). Köpeskilling för denna är erlagd med 40 000 kr. Fastigheternas adresser är Onsdagsvägen och Fredagsvägen, 451 63 Uddevalla.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	
16	51	34	Till varje lägenhet hör ett gårdsförråd.
66,5-67,0	77,0-77,5	109	

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Kv lokal	Garage	P-platser
1	1	78	46+21+6

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen (daghem) är upplåten med hyresrätt.

Total tomtarea:	33 879 (30 755+1 225+1 040+859) kvm
Total bostadsarea:	8 716 kvm
Total lokalarea:	328 kvm

Årets taxeringsvärde	66 293 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 426 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen Bohuslän har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohuslän-Älvsborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll och miljö


### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer och planerat underhåll för 351 853 kr, se spec not 3. Den största utgiften har varit nyanläggning av parkeringsplats och erforderliga skyltar, 113 253 kr.

### Tidigare utfört underhåll

Under år 2011 har föreningen rensat imkanaler och justerat in luftflöden samt utfört obligatorisk ventilationsbesiktning, kr 156 250. Under åren 2008-2009 har samtliga värmepumpar (101 st) ersatts med nya, total kostnad 3 880 172 kr, vilket motsvarar i snitt 38 417 kr/värmepump. I detta belopp ingår även en 5-årig försäkring som tecknats till en kostnad på 1 350 kr/värmepump. Utbyte har skett av en värmepump (år 2011) pga fabrikationsfel. Denna kostnad har till beloppet ersatts av garantin jämte av föreningens försäkringsbolag.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (senast uppdat 2014-02-07) visar på ett underhållsbehov på 18 315 000 kr för de närmaste 10 åren, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 831 500 kr. Avsättning för verksamhetsår 2013 har skett med 1 100 000 kr. Kvarstående medel i underhållsfonden per 2013-12-31 uppgår till 1 929 015 kr. Styrelsen har bedömt att behållningen i underhållsfonden och avsättningen framöver jämte förslag att överföra balanserade överskott till underhållsfonden kommer att täcka in beräknade underhållskostnader enligt underhållsplan. Under åren 2014- 2017 finns bl a i underhållsplanen bedömda kostnader för målning och fasadkompletteringar med 4,3 mkr. 

## Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är;

Boende på varje gård (6 gårdar - vit, beige, blå, grå, grön och latte) skall välja en (eller två) gårdsansvarig (a) som skall leda och fördela arbetet vad främst avser daglig soprumsrenhållning men även vår- och höststädning samt andra angelägenheter som kan beröra de boende på respektive gård.

Föreningen väljer varje år en miljöansvarig som skall värna om och arbeta för att begränsa uttagen av våra gemensamma resurser och även säkerställa att vår närmiljö är trygg för våra boende. Ett led i detta arbete är föreningens deltagande i "Grannsamverkan", vars arbete skall resultera i en ökad trygghet för boende inom området. Ett annat led i arbetet är att uppmana alla boende till ett individuellt sparande på energi (el, värme och vatten) samt även källsortera så mycket som möjligt innan hushållssoporna slängs. Föreningen kommer att år 2014 lägga stor fokus på miljö och intensifiera detta arbete.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 mars 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 151 (2013-12-31)

### Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar visar ett överskott på 95 692 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat med 10% (120 123 kr) jämfört med föregående år, främst beroende på ökade kostnader för snöröjning samt vatten. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. gjorda amorteringar samt gynnsamt ränteläge vid låneomsättning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Styrelsen upprättar budget + 1 år senast i november månad året innan aktuellt budgetår.

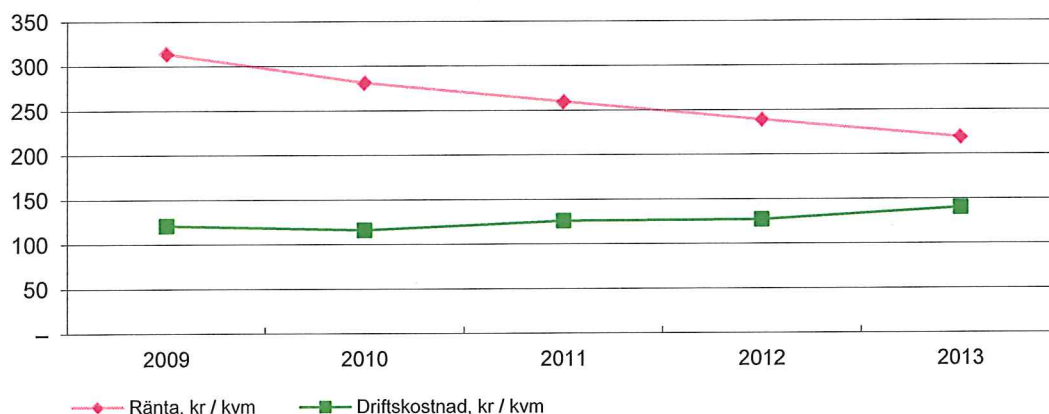
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt föreningens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 328 kvm, vilket motsvarar 3,63 procent av fastighetens totalyta.

Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Daghem	328 kvm	2015-09-30 <i>R</i>

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 509	6 505	6 492	6 481	6 488
Resultat efter fondförändringar	96	156	160	49	30
Balansomslutning	68 870	70 344	72 688	73 447	73 495
Soliditet %	20%	18%	19%	17%	16%
Likviditet %	112%	88%	117%	88%	70%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	678	678	678	678	678
Hysesnivå lokal, kr / kvm	1 445	1 440	1 405	1 383	1 403
Driftskostnad, kr / kvm	140	127	126	116	121
Ränta, kr / kvm	219	239	259	281	314
Underhållsfond, tkr	1 929	1 081	1 805	1 041	335
Lån, tkr	53 805	55 940	57 630	58 990	60 192
Vattenförbrukning, kbm	12 068	11 441	12 304	13 879	15 079
El, kwh	47 988	49 223	49 264	59 318	59 051

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond och Lån har angivits i tkr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Senast höjdes årsavgifterna 2009-01-01 med 2 % och dessförinnan höjdes årsavgifterna 2005-01-01 med 2 %. Uttagna avgifter per 2013-12-31 utgör i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Lokalhyran utgör 1 445 kr per kvm lokalyta och år. Lokalhyran indexjusteras 1 jan varje år. Styrelsen har beslutat om oförändrade boendeavgifter för år 2014.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering, teknisk planering och drift
Riksbyggen	Tillsyn tekniska installationer daghem
Com Hem	Kabel-TV
Luleå Energi AB	El - rörlig del
Nokas	Parkeringsövervakning

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	196 574
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-100 000
Årets resultat före fondförändring	843 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>351 853</u>
Summa överskott	192 266

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>150 000</u>
Att balansera i ny räkning	42 266

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



# Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 511 846	6 508 483
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 2 700	- 3 075
		<u>6 509 146</u>	<u>6 505 408</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 351 853	-2 023 659
Fastighetsavgift/skatt	4	- 285 903	- 293 743
Driftkostnader	5	-1 269 256	-1 149 133
Personalkostnader	6	- 48 405	- 45 870
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 800 000	-1 700 000
		<u>-3 755 417</u>	<u>-5 212 405</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 753 729</b>	<b>1 293 003</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12 833	15 650
Ränteintäkter och liknande poster	8	59 689	84 663
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 982 411	-2 160 884
		<u>-1 909 889</u>	<u>-2 060 571</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>843 839</b>	<b>- 767 568</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>843 839</b></u>	<u><b>- 767 568</b></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		351 853	2 023 659
		<u>- 748 147</u>	<u>923 659</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u><b>95 692</b></u>	<u><b>156 091</b></u> ML

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	65 100 000	66 900 000
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	156 500	156 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 256 500</b>	<b>67 056 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar	12	37 351	37 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 526	32 265
		<u>75 877</u>	<u>69 406</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 000 000	2 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		15 000	15 000
Avräkning med Swedbank		522 399	703 155
		<u>537 399</u>	<u>718 155</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 613 276</b>	<b>3 287 561</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 869 777</b>	<b>70 344 061</b>

*R*

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		11 469 016	11 469 016
Underhållsfond		1 929 015	1 080 868
		<u>13 398 031</u>	<u>12 549 884</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		196 574	40 482
Extra avsättning till fond enl stämmobeslut		- 100 000	
Årets resultat		843 839	- 767 567
Avsättning till underhållsfond		-1 100 000	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		351 853	2 023 659
		<u>192 266</u>	<u>196 574</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 590 297</b>	<b>12 746 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	52 045 000	53 855 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	1 760 000	2 085 000
Leverantörsskulder		64 869	285 903
Skatteskulder		3 907	-
Medlemmarnas reparationsfonder		603 001	590 973
Övriga kortfristiga skulder	17	23 176	17 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	779 527	762 774
		<u>3 234 480</u>	<u>3 742 603</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>55 279 480</b>	<b>57 597 603</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 869 777</b>	<b>70 344 061</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		95 330 000	95 330 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 24 599 945 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	54	2045

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31    2012-12-31

#### Not 1    Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 906 988	5 906 988
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 146 497	- 146 497
Hyor, lokaler	474 055	472 292
Hyor, garage	184 800	184 800
Hyor, p-platser	92 500	90 900
	<u>6 511 846</u>	<u>6 508 483</u>

#### Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 700	- 3 075
	<u>- 2 700</u>	<u>- 3 075</u>

#### Not 3    Reparationer

Underhållsavtal	–	18 699
Bostäder	–	14 856
Vattenskador	10 260	–
Lokaler	40 158	165 320
Målning	–	2 459
Gemensamma utrymmen	–	11 258
Vatten/Avlopp	5 527	15 986
Värme	16 845	43 484
Ventilation	27 860	2 249
Elinstallationer	25 821	4 288
Tele/TV/Porttelefon	–	388
Låssystem	3 312	1 099
Tak	–	1 263
Huskropp	–	6 745
Övriga installationer	6 925	–
Huskropp	50 872	1 615 627
Markinventarier	–	36 648
Gårdar och grönanläggningar	51 020	83 290
Garage och parkeringsplatser	113 253	–
	<u>351 853</u>	<u>2 023 659</u>

#### Not 4    Fastighetsavgift/skatt

Taxeringsvärde fr o m 2010 - lokaldel = 691 000 kr x 1 %		6 910
Taxeringsvärde fr o m 2013 - lokaldel = 679 000 kr x 1 %	6 790	
Taxeringsvärde fr o m 2012 - småhus = 27 535 000 kr x 0,75 %	206 513	206 513
Väljes alternativ fastighetsavgift = år 2012 = 60 x 1365		81 900
Väljes alternativ fastighetsavgift = år 2013 = 60 x 1210	72 600	
Justeringar inkomstår 2009		- 7 500
Återbet tid deb boende med omb		5 920
	<u>285 903</u>	<u>293 743</u>

**Not 5 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	56 100	55 000
Förvaltningsarvode	307 460	280 252
Kabel-TV	73 468	73 480
Arvode, auktoriserad revisor	10 848	10 688
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 300	- 9 200
Bevakningskostnader - parkering/låsöppning	9 796	-
Snö- och halkbekämpning	137 737	92 444
Förbrukningsmateriel	4 043	936
Fordons- och maskinkostnader	886	1 494
Vatten	445 143	418 802
El	64 859	68 554
Sophantering och återvinning	125 393	122 393
Övrigt (2013 inkl fastighetstaxering hyreshus)	43 823	34 290
	<u>1 269 256</u>	<u>1 149 133</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	27 500	26 250
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 110	1 627
Arvode övrigt	10 500	10 500
Föreningsvald revisor	3 000	1 000
Summa	<u>42 110</u>	<u>39 377</u>
Sociala kostnader	6 295	6 493
	<u>48 405</u>	<u>45 870</u>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	1 800 000	1 700 000
	<u>1 800 000</u>	<u>1 700 000</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	524	421
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	58 955	84 212
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	-	30
Övriga ränteintäkter	210	-
	<u>59 689</u>	<u>84 663</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 982 301	2 160 669
Övriga räntekostnader - skattekostnader	-	123
Räntekostnader avräkning med Swedbank	-	92
Övriga finansiella kostnader	110	-
	<u>1 982 411</u>	<u>2 160 884</u>

K

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 638 470	95 638 470
Mark	7 950 000	7 950 000
Tomtmark	70 625	70 625
	<u>103 659 095</u>	<u>103 659 095</u>
Summa anskaffningsvärden		
	103 659 095	103 659 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 118 470	-18 418 470
	<u>-20 118 470</u>	<u>-18 418 470</u>
Årets avskrivning byggnader		
	-1 800 000	-1 700 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-21 918 470</u>	<u>-20 118 470</u>
Ackumulerade nedskrivningar		
	-16 640 625	-16 640 625
Summa ackumulerade nedskrivningar	<u>-16 640 625</u>	<u>-16 640 625</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	65 100 000	66 900 000
Byggnader	57 079 375	58 879 375
Mark	8 020 625	8 020 625
Taxeringsvärden		
bostäder	65 614 000	60 735 000
lokaler	679 000	691 000
Totalt taxeringsvärde	<u>66 293 000</u>	<u>61 426 000</u>
varav byggnader	49 107 000	45 214 000

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen ek förening 313 st x 500 kr	156 500	156 500
	<u>156 500</u>	<u>156 500</u>

**Not 12 Skattefordringar**

Skattekonto	37 351	37 141
	<u>37 351</u>	<u>37 141</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	7 686	11 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 318	18 439
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	2 216
Fordran Riksbyggen	12 522	–
	<u>38 526</u>	<u>32 265</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 000 000 2 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	1,90	2014-02-09
90 dagar	1 000 000	2,20	2014-01-08
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-03-09

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 469 016	1 080 868	964 141	- 767 567
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 767 567	767 567
Avsättning till underhållsfond		1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 351 853	351 853	
<b>Årets resultat</b>				<b>843 839</b>
Vid årets slut	11 469 016	1 929 015	- 651 574	843 839

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	53 805 000	55 940 000
Avgår nästa års amortering	-1 760 000	-2 085 000
Skuld vid årets slut	52 045 000	53 855 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,61%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB*	2,71%	2014-02-14	8 075 000		175 000	7 900 000
SBAB	2,93%	2015-09-04	4 925 000		300 000	4 625 000
SBAB	2,96%	2015-01-12	8 550 000		700 000	7 850 000
SBAB	3,40%	2014-12-03	7 775 000		300 000	7 475 000
SBAB	3,65%	2015-12-03	8 675 000		300 000	8 375 000
SBAB	4,21%	2014-05-27	8 200 000		200 000	8 000 000
SBAB	4,63%	2016-12-08	9 740 000		160 000	9 580 000
			<b>55 940 000</b>		<b>2 135 000</b>	<b>53 805 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 760 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

\*Omsatt lån under 2013 rörlig ränta - 90 dgr

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

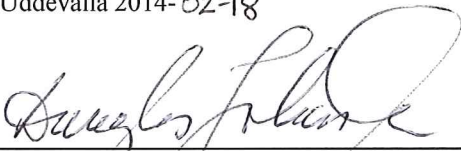
Redovisningskonto för moms	17 621	17 953
Avräkning hyror och avgifter	5 555	—
	23 176	17 953

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


---

Upplupna räntekostnader	163 442	177 219
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	18 699
Upplupna elkostnader	5 422	6 802
Upplupna revisionsarvoden	11 200	10 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 002	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	597 461	549 154
	<hr/> 779 527	<hr/> 762 774

Uddevalla 2014-02-18


  
\_\_\_\_\_  
Douglas Johansson

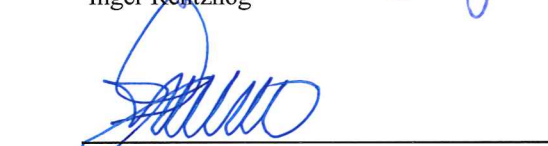
  
\_\_\_\_\_  
Niclas Karlsson

  
\_\_\_\_\_  
Kent Lundvall


\_\_\_\_\_  
Adam Löf

  
\_\_\_\_\_  
Margareta Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Inger Rentzhog

  
\_\_\_\_\_  
Ann-Gerd Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2014

  
\_\_\_\_\_  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_  
Kent Raatikainen  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Solkurvan

Org.nr 716444-6895

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom bedömning av riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Solkurvan för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla den 27 februari 2014

  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

  
Kent Raatikainen  
Föreningsvald revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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 resultat-räkningen) 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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **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.

## **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# RBF SOLKURVAN

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

---

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

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

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

