



Brf Solhöjden i Lund
Org nr 769604-1354
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

ENL. STADGARNA 19 §

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet till styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning.
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och Bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solhöjden i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Leila Bahrani	Föreningen	Stämman 2009
Mark Montal	Föreningen	Stämman 2009
Hannes Wahlgren	Föreningen	Stämman 2009
Daniel Bahrani	Föreningen	Stämman 2009
Henrik Persson	Föreningen	Stämman 2009

Styrelsesuppleanter

Lars Forsberg	Föreningen	Stämman 2009
Martin Lorentzon	Föreningen	Stämman 2009

Ordinarie revisor(er)

Bo Widerstrand (KPMG AB)	Auktoriserad revisor
--------------------------	----------------------

Revisorssuppleant(er)

Ola Persson	Föreningen	Stämman 2009
-------------	------------	--------------

Valberedning

Erik Johansson	Stämman 2009
Shiva Kagganti Prasad	Stämman 2009
Mahdi Amini	Stämman 2009

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 83 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31, 33 & 35 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
18	50	15

Därtill kommer:

Lokaler
1

Total tomtarea:	6 600 kvm
Total bostadsarea:	6 921 kvm
Total lokalarea:	84 kvm

Årets taxeringsvärde	100 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är delägare i Samfälligheten Solfångaren, tillsammans med Brf Solfångaren 5 och Ikano Fastigheter.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6,1 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 378,3 tkr per år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 55 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 378,3 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

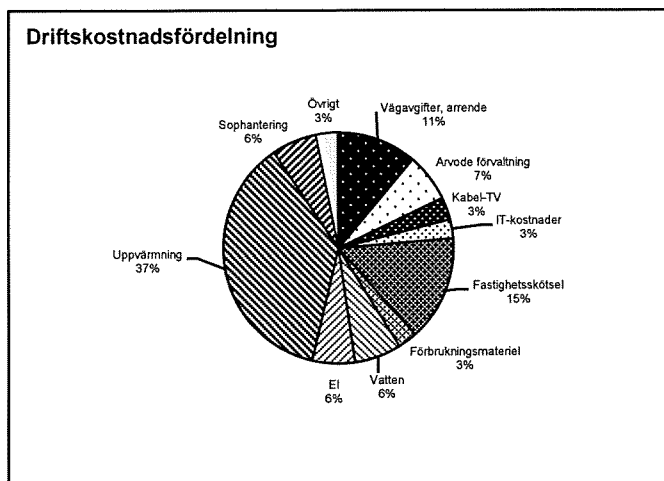
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 29 maj 2008. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. lägre räntebidrag och högre räntekostnader. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på bl.a. högre samfällighetsavgifter och ökade värmekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatt lån i november 2007.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	5 410	5 019	3 549	472
Årets resultat	75	440	210	145
Balansomslutning	178 054	178 686	197 303	62 225
Soliditet %	60%	60%	54%	93%
Likviditet %	156%	168%	102%	1157%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,24%	0,58%	4,74%	4,51%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	734	667	497	58
Underhållsfond, kr / kvm	185	131	69	21



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 734 kr kvm/år före höjningen.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
SkyCom Drift AB	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-122 200
Årets resultat före fondförändring	75 058
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-378 309
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-425 451

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-425 451

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 422 322	4 964 035
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 12 750	- 29 122
Övriga förvaltningsintäkter	3	33	84 145
		<u>5 409 605</u>	<u>5 019 058</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 6 124	- 9 635
Planerat underhåll	5	0	- 4 128
Driftskostnader	6	-1 938 781	-1 582 172
Övriga kostnader	7	- 38 851	- 31 846
Personalkostnader		- 53 413	- 53 599
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 428 899	- 718 000
		<u>-2 466 068</u>	<u>-2 399 379</u>
Rörelseresultat		2 943 537	2 619 679
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	67 630	63 938
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		355 714	506 722
Räntekostnader	10	-3 253 995	-2 730 988
		<u>-2 830 651</u>	<u>-2 160 328</u>
Resultat efter finansiella poster		112 887	459 351
Kapitalskatt	11	- 37 828	- 19 182
Årets resultat		<u>75 058</u>	<u>440 169</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 378 309	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond		0	4 128
Förändring av underhållsfond		<u>- 378 309</u>	<u>- 431 922</u>
Resultat efter fondförändring		- 303 251	8 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	176 492 089	176 632 000
Summa anläggningstillgångar		176 492 089	176 632 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 107	0
Skattefordringar	13	0	29
Övriga fordringar	14	0	86 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 345	4 350
		148 452	90 626
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	400 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>	17		
Kassa och bank		1 013 459	1 462 911
Summa omsättningstillgångar		1 561 911	2 053 537
SUMMA TILLGÅNGAR		178 054 000	178 685 537

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 636 982	67 636 982
Upplåtelseavgifter		38 013 197	38 013 197
Underhållsfond		1 295 581	917 272
		<u>106 945 760</u>	<u>106 567 451</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 122 200	- 130 447
Årets resultat		75 058	440 169
Avsättning till underhållsfond		- 378 309	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond		0	4 128
		<u>- 425 451</u>	<u>- 122 200</u>
Summa eget kapital		106 520 309	106 445 251
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	70 530 795	71 020 563
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212 506	516 784
Skatteskulder		18 936	19 182
Övriga skulder, kortfristiga	20	24 832	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	746 622	680 757
		<u>1 002 896</u>	<u>1 219 723</u>
Summa skulder		71 533 691	72 240 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 054 000	178 685 537
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Kapitalskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Kapitalskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per 2008-12-31 beräknats till 0 kr, vilket innebär att statlig kapitalskatt redovisats för året.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar, progressiv plan

Byggnader

94 år

Bredbandsanslutning

10 år

2008-12-31 2007-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

5 077 336 4 615 763

Hyror, garage

344 987 348 272

5 422 322 4 964 035

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage

- 12 750 - 29 122

- 12 750 - 29 122

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

33 180

Övriga ersättningsintäkter

0 83 965

33 84 145

Not 4 Reparationer

Bostäder

0 2 470

Vatten/Avlopp

1 412 0

Värme

2 295 338

Hissar

0 2 163

Övriga reparationer

2 417 4 664

6 124 9 635

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder

0 4 128

0 4 128

2008-12-31 2007-12-31

Not 6 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	215 833	133 597
Fastighetsförsäkring	26 370	24 224
Arvode förvaltning	130 904	128 295
Kabel-TV	60 632	59 760
IT-kostnader	51 178	0
Revisionsarvode, externt	21 500	11 250
Fastighetsskötsel	287 021	267 987
Städ	0	8 437
Obligatoriska besiktningar	4 275	2 494
Snöröjning	5 219	0
Drift och förbrukning, övrigt	2 701	2 644
Förbrukningsmateriel	52 631	46 035
Vatten	127 266	106 662
El	115 868	73 625
Uppvärmning	714 278	596 203
Sophantering	123 105	120 960
	1 938 781	1 582 172

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 100	1 050
Annonsering	0	3 815
Kreditupplysningar	69	677
Telefon och porto	5 429	6 830
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	0
Köpta tjänster	30 248	16 974
Konsultarvoden	0	2 500
	38 851	31 846

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	400 000	718 000
Bredbandsanslutning	28 899	0
	428 899	718 000

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	14 101	41 437
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	53 439	22 364
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	90	137
	67 630	63 938

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 253 695	2 730 688
Övriga finansiella kostnader	300	300
	3 253 995	2 730 988

Not 11 Kapitalskatt

Kapitalskatt	37 828	19 182
	37 828	19 182

	2008-12-31	2007-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Tomtmark	32 000 000	32 000 000
	177 350 000	177 350 000
Årets anskaffningar		
Bredbandsanslutning	288 988	0
	288 988	0
Summa anskaffningsvärden	177 638 988	177 350 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 718 000	0
	- 718 000	0
Årets avskrivning byggnader	- 400 000	- 718 000
Årets avskrivning bredbandsanslutning	- 28 899	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 146 899	- 718 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 492 089	176 632 000
Varav		
Byggnader	144 232 000	144 632 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Bredbandsanslutning	260 089	0
Taxeringsvärden		
bostäder	100 200 000	33 800 000
Totalt taxeringsvärde	100 200 000	33 800 000
varav byggnader	83 000 000	28 000 000
Not 13 Skattefordringar		
Skattekonto	0	29
	0	29
Not 14 Övriga fordringar		
Andra kortfristiga fordringar	0	86 247
	0	86 247
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftskostnader	2 475	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 864	0
Upplupna ränteintäkter	27 225	4 350
Upplupna räntebidrag	96 781	0
	142 345	4 350

2008-12-31 2007-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		400 000	500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	3,50	2009-01-05

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	0
Avräkning med Swedbank	1 008 459	1 462 911
	1 013 459	1 462 911

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	105 650 179	917 272	- 122 200
Förändring av underhållsfond			- 378 309
Avsättning till underhållsfond		378 309	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			75 058
Vid årets slut	105 650 179	1 295 581	- 425 451

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	70 530 795	71 020 563
Skuld vid årets slut	70 530 795	71 020 563

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,87	2011-04-13	21 540 000			21 540 000
SBAB	4,90	2008-11-03	21 399 063		21 399 063	
SBAB	4,34	2010-10-13		21 399 063	89 768	21 309 295
SBAB	4,85	2014-04-09	28 081 500		400 000	27 681 500
			71 020 563	21 399 063	21 888 831	70 530 795

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Upplupna sociala avgifter och skatter	24 482	0
Övriga kortfristiga låneskulder	350	3 000
	24 832	3 000

2008-12-31 2007-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 530	13 299
Upplupna räntekostnader	267 405	281 052
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 020	0
Upplupna elkostnader	9 078	14 062
Upplupna kostnader för renhållning	9 724	9 829
Upplupna kostnader för kabel-TV	0	59 760
Upplupna revisionsarvoden	16 250	11 000
Upplupna styrelsearvoden	41 000	40 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 435	1 527
Förutbetalda hyror och avgifter	387 180	249 928
	746 622	680 757

Lund 2009-05-13


Leila Bahrani


Mark Montal


Hannes Wahlgren


Daniel Bahrani


Henrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lund 2009-05-18

KPMG AB


Bo Widerstrand

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsförening Solhöjden i Lund

Org nr 769604-1354

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Solhöjden i Lund för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2009-05-18

KPMG AB



Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 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.

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 bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Solhöjden i Lund:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Spara
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du
skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen
Tel. 046-165650
www.riksbyggen.se