



Brf Solhöjden i Lund
Org nr 769604-1354
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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

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	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solhöjden i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Klas Jakobsson	Stämman	Stämman 2010
Lars Forsberg	Stämman	Stämman 2010
Nina Danielsson	Stämman	Stämman 2010
Aina Ehle	Stämman	Stämman 2010

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Börje Persson	Stämman	Stämman 2010
Eva Thullbom	Stämman	Stämman 2010
Ylva Bergkvist	Stämman	Stämman 2010

<u>Ordinarie revisor</u>		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman 2010

<u>Revisorssuppleant</u>		
Elisabet Walberg		Stämman 2010

Valberedning
Nils Norsell (sammankallande)

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 Lunds kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 83 lägenheter och 1 lokaler. 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	Garage
1	83

AKO

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar.
Hemförsäkring & bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna. From 2010 är föreningen fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

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 i Lund och Ikano Fastigheter. Samfälligheten består i dels parkeringshuset (GA:2) och dels viss gemensam mark (GA:1). Brf Solhöjdens andel är GA:1 83/196 och GA:2 83/231.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36,9 tkr och planerat underhåll för 83,6 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Det underhåll som utförts är förbättring och uppfräschning av miljöhus.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov som motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 55 kr/kvm. Då stadgarna säger att lägsta årliga avsättning till underhållsfonden skall vara 0,3% av byggnadskostnaden och denna då blir högre än avsättning enligt underhållsplanen, har avsättning skett enligt stadgarna. Stadgeenlig avsättning till underhållsfonden motsvarar en kostnad på 63 kr/kvm.

Några större planerade underhållsåtgärder kommer enligt underhållsplanen inte att ske förrän 2017.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö med så lite användande av papper som möjligt. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14000.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2009. Styrelsen som blev vald på stämman den 27 maj 2009 har hållit 6 protokollförda sammanträden. *AK7*

Antal medlemmar: 128

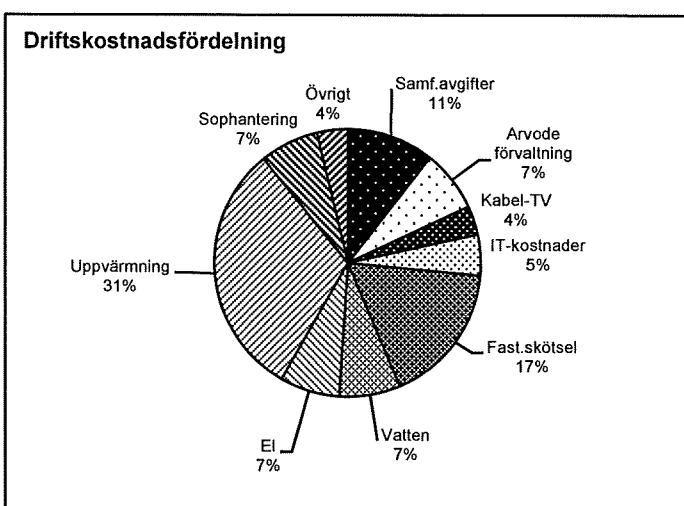
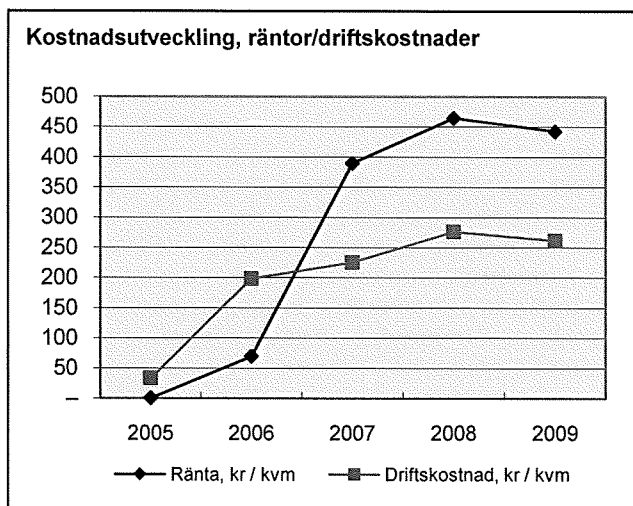
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a lägre drift & räntekostnader. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på lägre avgift till samfälligheten och lägre värmekostnader. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a lägre ränte & värmekostnader. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. bla. lägre räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	5 610	5 410	5 019	3 549	472
Årets resultat	175	75	440	210	145
Balansomslutning	177 432	178 054	178 686	197 303	62 225
Soliditet %	60%	60%	60%	54%	93%
Likviditet %	203%	156%	168%	102%	1157%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,26%	0,24%	0,58%	4,74%	4,51%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	763	734	667	497	58
Driftskostnad, kr / kvm	262	277	226	199	34
Ränta, kr / kvm	443	465	390	70	—
Underhållsfond, kr / kvm	235	185	131	69	21
Lån, kr / kvm	9 998	10 069	10 139	10 242	—



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2009 uppgår i genomsnitt till 763 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *AKN*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Bredband2	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-425 451
Årets resultat före fondförändring	174 578
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>83 612</u>
Summa över/underskott	-603 311

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-603 311

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

AKn

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 624 880	5 422 322
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 14 513	- 12 750
Övriga förvaltningsintäkter	3	44	33
		<u>5 610 411</u>	<u>5 409 605</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 36 995	- 6 124
Planerat underhåll	5	- 83 612	0
Driftskostnader	6	-1 834 677	-1 938 781
Övriga kostnader	7	- 82 217	- 38 851
Personalkostnader		- 52 269	- 53 413
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 489 949	- 428 899
		<u>-2 579 718</u>	<u>-2 466 068</u>
Rörelseresultat		3 030 692	2 943 537
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	3 863	67 630
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		241 616	355 714
Räntekostnader	10	-3 100 597	-3 253 995
		<u>-2 855 118</u>	<u>-2 830 651</u>
Resultat efter finansiella poster		175 575	112 887
Inkomstskatt	11	- 997	- 37 828
Årets resultat		<u>174 578</u>	<u>75 058</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 436 050	- 378 309
Ianspråktagande av underhållsfond		83 612	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 352 438</u>	<u>- 378 309</u>
Resultat efter fondförändring		- 177 860	- 303 251

AKA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	176 002 140	176 492 089
Summa anläggningstillgångar		176 002 140	176 492 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 107
Skattekonto		73	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 103	142 345
		32 176	148 452
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	600 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>	15		
Kassa och bank		797 570	1 013 459
Summa omsättningstillgångar		1 429 746	1 561 911
SUMMA TILLGÅNGAR		177 431 886	178 054 000

AK7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 636 982	67 636 982
Upplåtelseavgifter		38 013 197	38 013 197
Underhållsfond		1 648 019	1 295 581
		<u>107 298 198</u>	<u>106 945 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 425 451	- 122 200
Årets resultat		174 578	75 058
Avsättning till underhållsfond		- 436 050	- 378 309
Ianspråktagande av underhållsfond		83 612	0
		<u>- 603 311</u>	<u>- 425 451</u>
Summa eget kapital		106 694 887	106 520 309
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	70 033 618	70 530 795
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 698	212 506
Skatteskulder		19 933	18 936
Övriga skulder, kortfristiga	18	0	24 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	646 750	746 622
		<u>703 381</u>	<u>1 002 896</u>
Summa skulder		70 736 999	71 533 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 431 886	178 054 000
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AK

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.

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.

Inkomstskatt

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.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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.

AK

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

Byggnader	94 år
Bredbandsinstallation	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 280 430	5 077 336
Hyror, garage	344 450	344 987
	5 624 880	5 422 322
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 14 513	- 12 750
	- 14 513	- 12 750
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	44	33
	44	33
Not 4 Reparationer		
Vatten/Avlopp	0	1 412
Värme	33 056	2 295
Elinstallationer	2 313	0
Huskropp	1 626	0
Övriga reparationer	0	2 417
	36 995	6 124
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	83 612	0
	83 612	0

AK

2009-12-31 2008-12-31

Not 6 Driftskostnader

Samfällighetsavgifter	190 966	215 833
Fastighetsförsäkring	29 068	26 370
Arvode förvaltning	134 392	130 904
Kabel-TV	63 456	60 632
IT-kostnader	89 530	51 178
Revisionsarvode, externt	17 250	21 500
Fastighetsskötsel	308 939	287 021
Städ	6 075	0
Obligatoriska besiktningar	0	4 275
Snöröjning	0	5 219
Drift och förbrukning, övrigt	2 771	2 701
Förbrukningsmateriel	41 798	52 631
Vatten	134 575	127 266
El	130 783	115 868
Uppvärmning	556 400	714 278
Sophantering	128 674	123 105
	1 834 677	1 938 781

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 940	3 100
Kreditupplysningar	2 062	69
Kontorsmateriel	7 676	0
Telefon och porto	5 012	5 429
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	5
Köpta tjänster	65 225	30 248
Bankkostnader	300	0
	82 217	38 851

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	461 050	400 000
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
	489 949	428 899

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 534	14 101
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 106	53 439
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	150	90
Övriga ränteintäkter	73	0
	3 863	67 630

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 071 895	3 253 695
Övriga räntekostnader	2 644	0
Övriga finansiella kostnader	26 058	300
	3 100 597	3 253 995

AK

	2009-12-31	2008-12-31
Not 11 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	997	37 828
	997	37 828
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Tomtmark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	288 988	0
	177 638 988	177 350 000
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	0	288 988
	0	288 988
Summa anskaffningsvärden	177 638 988	177 638 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 118 000	- 718 000
Anslutningsavgifter	- 28 899	0
	-1 146 899	- 718 000
Årets avskrivning byggnader	- 461 050	- 400 000
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 899	- 28 899
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 636 848	-1 146 899
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 002 140	176 492 089
<i>Varav</i>		
Byggnader	143 770 950	144 232 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	231 190	260 089
Taxeringsvärden		
bostäder	100 200 000	100 200 000
Totalt taxeringsvärde	100 200 000	100 200 000
<i>varav byggnader</i>	83 000 000	83 000 000
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftskostnader	1 033	2 475
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 864	15 864
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 391	0
Upplupna ränteintäkter	90	27 225
Upplupna räntebidrag	8 725	96 781
	32 103	142 345

Alt

2009-12-31 2008-12-31

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		600 000	400 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	0,20	2010-01-05

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Swedbank	792 570	1 008 459
	797 570	1 013 459

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	105 650 179	1 295 581	- 425 451
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 352 438
Avsättning till underhållsfond		436 050	
Uttag ur underhållsfond		- 83 612	
Årets resultat			174 578
Vid årets slut	105 650 179	1 648 019	- 603 311

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	70 033 618	70 530 795
Skuld vid årets slut	70 033 618	70 530 795

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	4,34	2010-10-13 21 309 295		97 177	21 212 118
SBAB	4,85	2014-04-09 27 681 500		400 000	27 281 500
		70 530 795		497 177	70 033 618

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	0	24 482
Övriga kortfristiga låneskulder	0	350
	0	24 832

AK

2009-12-31 2008-12-31

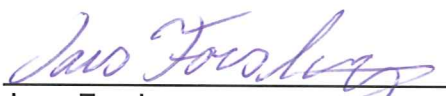
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	0	13 530
Upplupna räntekostnader	256 445	267 405
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 700	1 020
Upplupna elkostnader	10 947	9 078
Upplupna värmekostnader	33 140	0
Upplupna kostnader för renhållning	10 402	9 724
Upplupna revisionsarvoden	16 750	16 250
Upplupna styrelsearvoden	0	41 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 588	1 435
Förutbetalda hyror och avgifter	285 778	387 180
	646 750	746 622

AK-1

Lund 2010-03-18

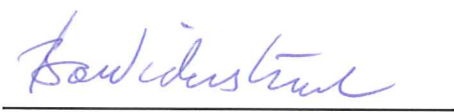

Klas Jakobsson


Lars Forsberg


Nina Danielsson


Aina Ehde

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2010-04-22
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 2009. 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 2010-04-22

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 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.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se