



Brf Solhöjden i Lund
Org nr 769604-1354
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

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. Val av valberedning.
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen, motioner

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.

Riksbyggen 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.



Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

RK

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solhöjden i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Aina Ehlde	Stämman	Stämman 2011
Klas Jakobsson	Stämman	Stämman 2011
Nina Danielsson	Stämman	Stämman 2011
Elisabet Walberg	Stämman	Stämman 2011
Cristoffer Fivén	Stämman	Stämman 2011

Styrelsesuppleanter

Börje Persson	Stämman	Stämman 2011
Eva Tullbom	Stämman	Stämman 2011
Ylva Bergkvist	Stämman	Stämman 2011

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB (aukt. Rev.)	Stämman	Stämman 2011
-------------------------------	---------	--------------

Revisorssuppleanter

Vakant

Valberedning

Nils Norsell	Stämman	Stämman 2011
Tomas Rignér	Stämman	Stämman 2011
Hanna Persson	Stämman	Stämman 2011

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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	Garage
1	83

PJ

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

Årets taxeringsvärde	96 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

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 26,2 tkr och planerat underhåll för 52,8 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 och underhållskostanderna i not 5 till resultaträkningen. Det underhåll som utförts är omändring av belysning i trapphus samt förstärkning av soprum.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1,6 milj. kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 877 tkr/år (126,7 kr/kvm), avsättning för verksamhetsår 2010 sker enligt stadgarna & budgeten för 2010 (63 kr/kvm).

Det underhåll som finns planerat för 2011 är införande av cykelställ samt vindavvisning loftgångar. Åtgärder enligt underhållsplanen kommer inte 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 2010 (samt en extra stämma den 26 oktober 2010, här gjordes fyllnadsval till styrelsen). Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 122

PK

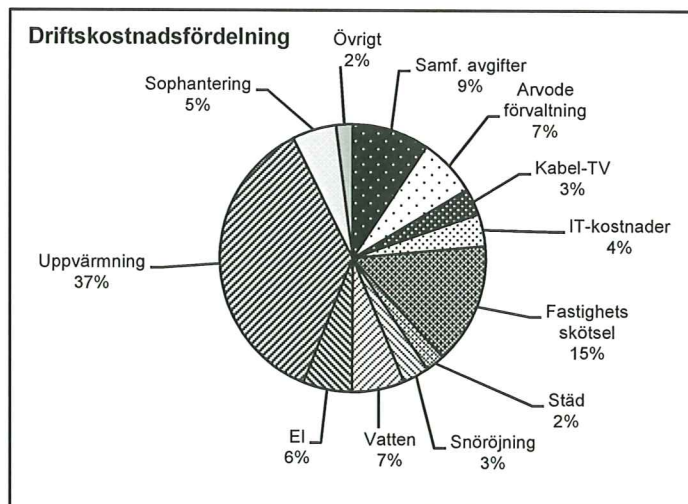
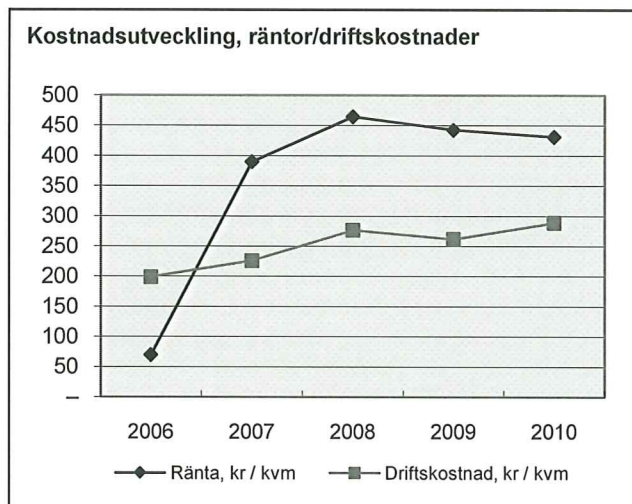
Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader & lägre räntebidrag. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på högre snöröjnings- och värmekostnader. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1), p.g.a. omsatta lån och amortering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. bla. utfört underhåll som inte fanns med i budgeten. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. lägre drifts- och räntekostnader.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 629	5 610	5 410	5 019	3 549
Årets resultat	18	175	75	440	210
Balansomslutning	176 795	177 432	178 054	178 686	197 303
Soliditet %	60%	60%	60%	60%	54%
Likviditet %	124%	203%	156%	168%	102%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,29%	0,26%	0,24%	0,58%	4,74%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	763	763	734	667	497
Driftskostnad, kr / kvm	289	262	277	226	199
Ränta, kr / kvm	431	443	465	390	70
Underhållsfond, kr / kvm	290	235	185	131	69
Lån, kr / kvm	9 854	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 2011 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 763 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

FX

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Jour & uppdatering uh-plan
Garantistäd	Städ av loftgångar
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Bredband 2	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-603 311
Årets resultat före fondförändring	17 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>52 772</u>
Summa över/underskott	-968 908

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-968 908

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

PK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 626 149	5 624 880
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 16 438	- 14 513
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 813	44
		<u>5 628 523</u>	<u>5 610 411</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 26 248	- 36 995
Planerat underhåll	5	- 52 772	- 83 612
Driftskostnader	6	-2 022 794	-1 834 677
Övriga kostnader	7	- 55 115	- 82 217
Personalkostnader	8	- 90 413	- 52 269
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 514 949	- 489 949
		<u>-2 762 291</u>	<u>-2 579 718</u>
Rörelseresultat		2 866 232	3 030 692
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	3 266	3 863
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		169 132	241 616
Räntekostnader	11	-3 020 948	-3 100 597
		<u>-2 848 550</u>	<u>-2 855 118</u>
Resultat efter finansiella poster		17 681	175 575
Inkomstskatt		0	- 997
Årets resultat		<u>17 681</u>	<u>174 578</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 436 050	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond	52 772	83 612
Förändring av underhållsfond	<u>- 383 278</u>	<u>- 352 438</u>
Resultat efter fondförändring	- 365 597	- 177 860

PF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	175 487 191	176 002 140
Summa anläggningstillgångar		175 487 191	176 002 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	241	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	66 288	32 103
		66 529	32 176
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	300 000	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5000	5000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		935 987	792 570
		940 987	797 570
Summa omsättningstillgångar		1 307 516	1 429 746
SUMMA TILLGÅNGAR		176 794 707	177 431 886

RF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		2 031 297	1 648 019
		<u>107 681 476</u>	<u>107 298 198</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 603 311	- 425 451
Årets resultat		17 681	174 578
Avsättning till underhållsfond		- 436 050	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond		52 772	83 612
		<u>- 968 908</u>	<u>- 603 311</u>
Summa eget kapital		106 712 568	106 694 887
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	69 028 423	70 033 618
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 615	36 698
Skatteskulder		807	19 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	900 294	646 750
		<u>1 053 717</u>	<u>703 381</u>
Summa skulder		70 082 140	70 736 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 794 707	177 431 886
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RF

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Efter dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är ränta på konto i bank skattebefriad till den del ränteinkomsten kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet. Detta innebär att ingen skatt betalas för ränteinkomster under 2010. Föreningen kommer att begära omprövning av tidigare deklarationer och återbetalning av felaktig uttagen skatt.

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.

RK

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, progressiv plan	92 år
Bredbandsinstallation, rak plan	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 280 535	5 280 430
Hyrer, garage	345 613	344 450
	5 626 149	5 624 880
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 16 438	- 14 513
	- 16 438	- 14 513
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 105	44
Övriga rörelseintäkter	18 918	0
	18 813	44
Not 4 Reparationer		
Vatten/Avlopp	6 690	0
Värme	0	33 056
Ventilation	1 437	0
Elinstallationer	1 849	2 313
Hissar	1 104	0
Huskropp	15 169	1 626
	26 248	36 995
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	52 772	83 612
	52 772	83 612

2010-12-31 2009-12-31

Not 6 Driftskostnader

Samfällighetsavgifter	185 142	190 966
Fastighetsförsäkring	35 851	29 068
Arvode förvaltning	140 528	134 392
Kabel-TV	64 402	63 456
IT-kostnader	76 696	89 530
Juridiska kostnader	500	0
Revisionsarvode, externt	9 000	17 250
Fastighetsskötsel	292 296	308 939
Städ	45 563	6 075
Snöröjning	63 212	0
Drift och förbrukning, övrigt	2 891	2 771
Förbrukningsmateriel	27 637	41 798
Vatten	126 858	134 575
El	118 668	130 783
Uppvärmning	726 785	556 400
Sophantering	106 766	128 674
	2 022 794	1 834 677

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 480	1 940
Kreditupplysningar	844	2 062
Kontorsmateriel	13 163	7 676
Telefon och porto	9 839	5 012
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	2
Köpta tjänster	29 489	65 225
Bankkostnader	300	300
	55 115	82 217

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	71 250	42 798
Utbildning, förtroendevalda	2 500	0
Summa	73 750	42 798
Sociala kostnader	16 663	9 471
	90 413	52 269

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	486 050	461 050
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
	514 949	489 949

PK

	2010-12-31	2009-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	723	1 534
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 374	2 106
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	169	150
Övriga ränteintäkter	0	73
	<u>3 266</u>	<u>3 863</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 019 698	3 071 895
Övriga räntekostnader	0	2 644
Övriga finansiella kostnader	1 250	26 058
	<u>3 020 948</u>	<u>3 100 597</u>
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	288 988
	<u>177 638 988</u>	<u>177 638 988</u>
Summa anskaffningsvärden	177 638 988	177 638 988
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 579 050	-1 118 000
Anslutningsavgifter	- 57 798	- 28 899
	<u>-1 636 848</u>	<u>-1 146 899</u>
Årets avskrivning byggnader	- 486 050	- 461 050
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 899	- 28 899
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 151 797	-1 636 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	175 487 191	176 002 140
Varav		
Byggnader	143 284 900	143 770 950
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	202 291	231 190
Taxeringsvärden		
bostäder	96 800 000	100 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>96 800 000</u>	<u>100 200 000</u>
varav byggnader	78 000 000	83 000 000

FL

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	241	73
	<u>241</u>	<u>73</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	1 033
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 583	15 864
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 391	6 391
Upplupna ränteintäkter	260	90
Upplupna räntebidrag	6 108	8 725
Fastighetsförsäkring	36 946	0
	<u>66 288</u>	<u>32 103</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	600 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	300 000	1,20 2011-01-05

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	1 648 019	- 603 311
Förändring av underhållsfond			- 383 278
Avsättning till underhållsfond		436 050	
Uttag ur underhållsfond		- 52 772	
Årets resultat			17 681
Vid årets slut	105 650 179	2 031 297	- 968 908

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	69 028 423	70 033 618
Skuld vid årets slut	69 028 423	70 033 618

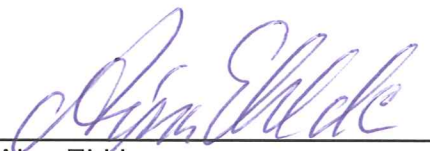
Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,40 2013-03-07	21 212 118		605 195	20 606 923
SBAB	3,87 2011-04-13	21 540 000			21 540 000
SBAB	4,85 2014-04-09	27 281 500		400 000	26 881 500
		70 033 618		1 005 195	69 028 423

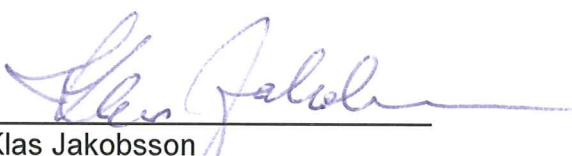
2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	14 293	0
Upplupna räntekostnader	236 498	256 445
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	29 700
Upplupna elkostnader	11 508	10 947
Upplupna värmekostnader	114 516	33 140
Upplupna kostnader för renhållning	10 406	10 402
Upplupna revisionsarvoden	8 750	16 750
Upplupna styrelsearvoden	63 600	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 939	3 588
Förutbetalda hyror och avgifter	415 784	285 778
	900 294	646 750

Lund 2011-

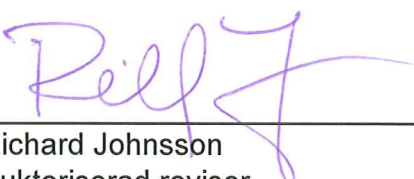

Aina Ehde


Klas Jakobsson


Nina Danielsson


Cristoffer Fivén

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2011- 04-29
Ernst & Young AB


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solhöjden i Lund

Org.nr 769604-1354

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Solhöjden i Lund för år 2010. 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.

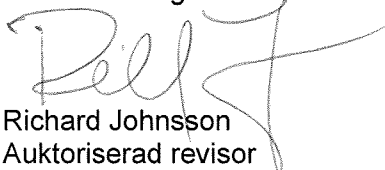
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 29 april 2011

Ersnt & Young AB



Richard Johnsson
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