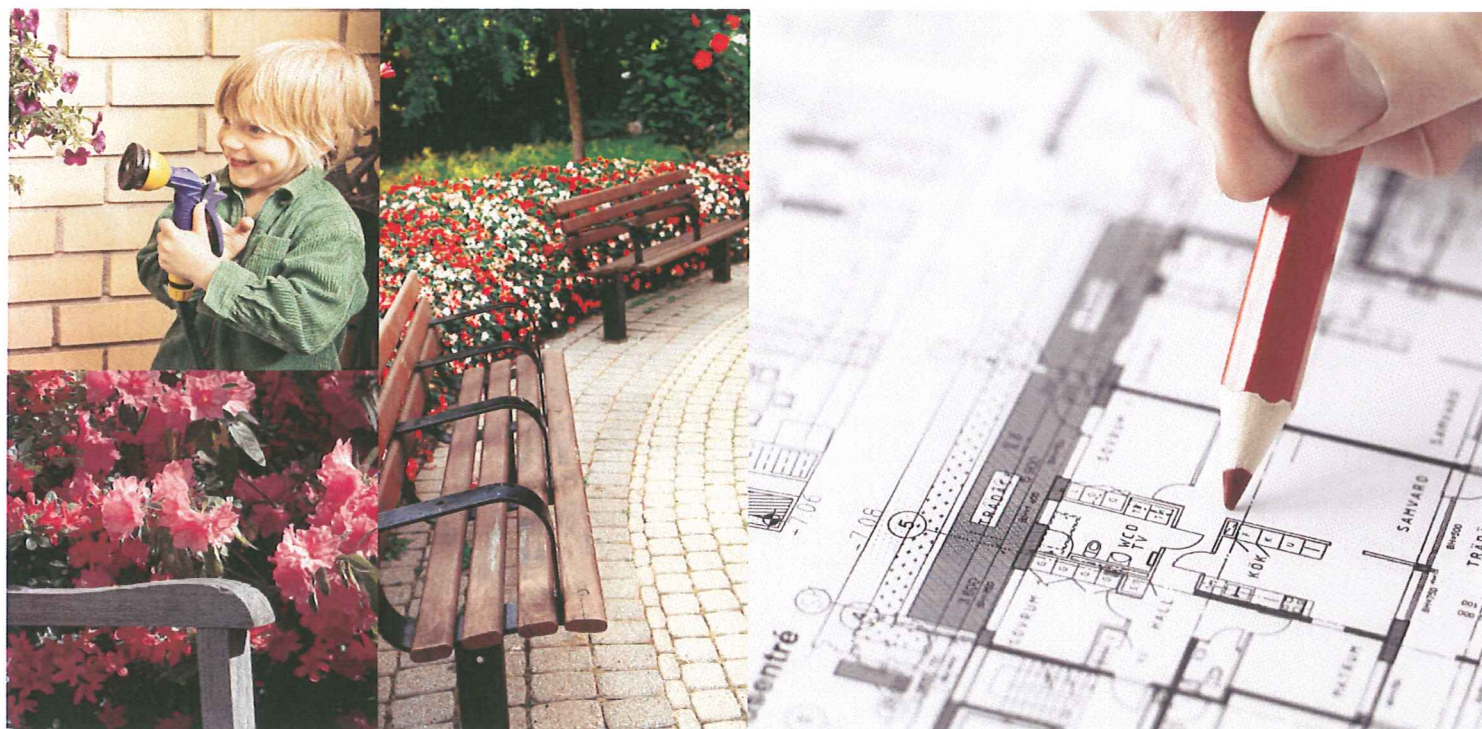




Brf Solhöjden i Lund
Org nr 769604-1354
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*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.

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	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solhöjden i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Nils Norsell	Stämman	Stämman 2012
Elisabet Walberg	Stämman	Stämman 2012
Jörgen Hansen	Stämman	Stämman 2012
Mahdi Amini	Stämman	Stämman 2012
Mathias Edman	Stämman	Stämman 2012

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Anna Alfvén	Stämman	Stämman 2012
Peter Ottenståhl	Stämman	Stämman 2012
Ylva Bergkvist	Stämman	Stämman 2012

<u>Ordinarie revisorer</u>		
Ernst & Young AB (aukt rev.)	Stämman	Stämman 2012

<u>Valberedning</u>		
Hanna Persson	Stämman	Stämman 2012
Tomas Ringdén	Stämman	Stämman 2012

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 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31, 33 & 35 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
18	50	15

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Mc-platser
1	83	4

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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. 2011 tog föreningen sista stämmobeslutet om att anta Riksbyggens normalstadgar samt att ansöka om medlemsskap i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra & Mellersta Skåne. Nya stadgar är under registrering och ansökan om medlemskap är inskickad till Riksbyggen.

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 35,2 tkr och planerat underhåll för 27,8 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 och underhållskostanderna i not 5 till resultaträkningen.

Det underhåll som föreningen utfört 2011 är montering av skyddsplåt för snö på loftgångarna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1,5 milj. kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 869 tkr/år (125,6 kr/kvm), avsättning för verksamhetsår 2011 sker enligt stadgarna & budgeten för 2011 (49 kr/kvm/år).

Större planerade åtgärder enligt underhållsplanen kommer inte förrän 2017, ca 1 milj. Kr.

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 och numera sorteras även matavfall. 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 12 maj 2011 (samt två extrastämmor, den 26 oktober & 7 december 2011). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden

Antal medlemmar: 119 (den 2011-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda årsavgifter. Driftskostnaderna i föreningen har ökat något (se diagram 1) jämfört med föregående år bl.a. p.g.a. utförd OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Räntekostnaderna har minskat något (se diagram 1), p.g.a. amortering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. högre räntekostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. bla. räntebidraget som helt försvinner.

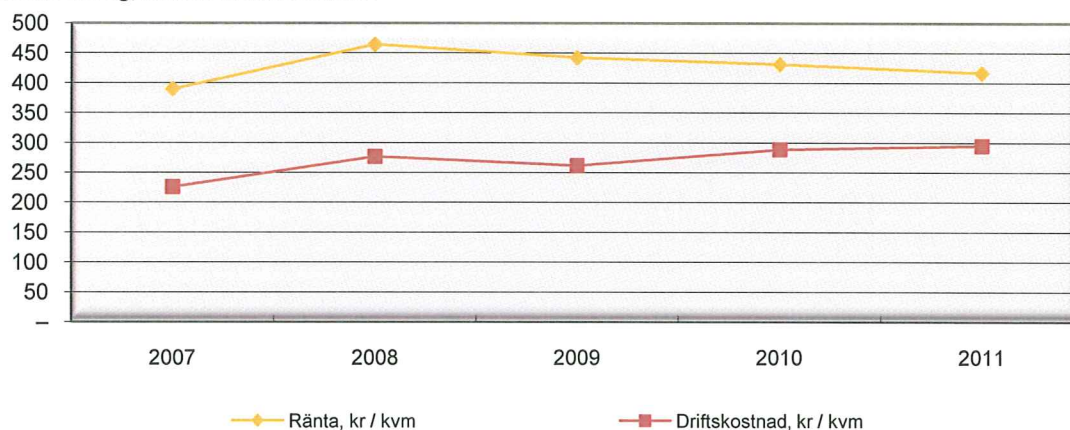
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter höjning av årsavgiften.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 722	5 629	5 610	5 410	5 019
Årets resultat	30	18	175	75	440
Balansomslutning	176 193	176 795	177 432	178 054	178 686
Soliditet %	61%	60%	60%	60%	60%
Likviditet %	125%	124%	203%	156%	168%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	778	763	763	734	667
Driftskostnad, kr / kvm	295	289	262	277	226
Ränta, kr / kvm	417	431	443	465	390
Underhållsfond, kr / kvm	335	290	235	185	131
Lån, kr / kvm	9 773	9 854	9 998	10 069	10 139

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
 Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA
 (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 778 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Totalavtal
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	-968 908
Årets resultat före fondförändring	30 360
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-340 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 750
Summa över/underskott	<u>-1 250 848</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 250 848

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 738 728	5 626 149
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 21 297	- 16 438
Övriga förvaltningsintäkter	3	4 767	18 813
		<u>5 722 198</u>	<u>5 628 523</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 35 152	- 26 248
Planerat underhåll	5	- 27 750	- 52 772
Fastighetsavgift/skatt		- 48 174	0
Driftskostnader	6	-2 066 937	-2 022 794
Övriga kostnader	7	- 90 705	- 55 115
Personalkostnader	8	- 84 369	- 90 413
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 539 949	- 514 949
		<u>-2 893 036</u>	<u>-2 762 291</u>
Rörelseresultat		2 829 162	2 866 232
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	6 128	3 266
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		115 908	169 132
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 920 838	-3 020 948
		<u>-2 798 802</u>	<u>-2 848 550</u>
Resultat efter finansiella poster		30 360	17 681
Årets resultat		<u>30 360</u>	<u>17 681</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 340 050	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond		27 750	52 772
Förändring av underhållsfond		<u>- 312 300</u>	<u>- 383 278</u>
Resultat efter fondförändring		- 281 940	- 365 597

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	174 947 242	175 487 191
Summa anläggningstillgångar		174 947 242	175 487 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	242	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 452	66 288
		68 694	66 529
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		0	5 000
Avräkning med Swedbank		876 940	935 987
		876 940	940 987
Summa omsättningstillgångar		1 245 634	1 307 516
SUMMA TILLGÅNGAR		176 192 876	176 794 707

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		2 343 597	2 031 297
		<u>107 993 776</u>	<u>107 681 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 968 908	- 603 311
Årets resultat		30 360	17 681
Avsättning till underhållsfond		- 340 050	- 436 050
Anspråktagande av underhållsfond		27 750	52 772
		<u>-1 250 848</u>	<u>- 968 908</u>
Summa eget kapital		106 742 928	106 712 568
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	68 456 534	69 028 423
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 387	152 615
Skatteskulder		48 174	807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	824 854	900 294
		<u>993 415</u>	<u>1 053 717</u>
Summa skulder		69 449 949	70 082 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 192 876	176 794 707
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, 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	92	2099
Bredbandsinstallation	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 386 025	5 280 535
Hyrer, garage	352 703	345 613
	<u>5 738 728</u>	<u>5 626 149</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 21 297	- 16 438
	<u>- 21 297</u>	<u>- 16 438</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	- 105
Inkassointäkter	160	0
Övriga rörelseintäkter	4 600	18 918
	<u>4 767</u>	<u>18 813</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	18 126	0
Vatten/Avlopp	535	6 690
Ventilation	0	1 437
Elinstallationer	5 489	1 849
Hissar	6 672	1 104
Huskropp	1 763	15 169
Övrigt	2 567	0
	<u>35 152</u>	<u>26 248</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	27 750	52 772
	<u>27 750</u>	<u>52 772</u>
Not 6 Driftskostnader		
Välgavgifter, arrende	152 300	185 142
Fastighetsförsäkring	36 946	35 851
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 250	140 528
Kabel-TV	67 452	64 402
IT-kostnader	76 696	76 696
Juridiska kostnader	440	500
Revisionsarvode, externt	8 968	9 000
Förvaltningsavtal Riksbyggen	513 384	292 296
Städ	30 437	45 563
Obligatoriska besiktningar, OVK	61 100	0
Snöröjning	29 796	63 212
Drift och förbrukning, övrigt	0	2 891
Förbrukningsmateriel	65 626	27 637
Vatten	88 527	126 858
El	116 500	118 668
Uppvärmning	676 988	726 785
Sophantering	140 527	106 766
	<u>2 066 937</u>	<u>2 022 794</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 510	1 480
Kreditupplysningar	1 100	844
Kontorsmateriel	10 141	13 163
Telefon och porto	7 411	9 839
Köpta tjänster	70 168	29 489
Bankkostnader	375	300
	90 705	55 115

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	64 200	71 250
Utbildning, förtroendevalda	0	2 500
Summa	64 200	73 750
Sociala kostnader	20 169	16 663
	84 369	90 413

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	511 050	486 050
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
	539 949	514 949

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	787	723
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 161	2 374
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	179	169
Övriga ränteintäkter	1	0
	6 128	3 266

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 920 645	3 019 698
Övriga finansiella kostnader	193	1 250
	2 920 838	3 020 948

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	145 350 000	145 350 000
Tomtmark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
	177 638 988	177 638 988

Summa anskaffningsvärden

177 638 988 177 638 988

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 065 100	-1 579 050
Anslutningsavgifter	- 86 697	- 57 798
	-2 151 797	-1 636 848

Årets avskrivning byggnader

- 511 050 - 486 050

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 28 899 - 28 899

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 691 746 -2 151 797

Restvärde enligt plan vid årets slut

174 947 242 175 487 191

Varav

Byggnader	142 773 850	143 284 900
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	173 392	202 291

Taxeringsvärden

bostäder

96 800 000 96 800 000

Totalt taxeringsvärde

96 800 000 96 800 000

varav byggnader

78 000 000 78 000 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

242 241

242 241

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 140	16 583
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 391	6 391
Upplupna ränteintäkter	540	260
Upplupna räntebidrag	4 375	6 108
Förutbetalda försäkringspremier	40 006	36 946
	68 452	66 288

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,40	2012-01-04

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	2 031 297	- 968 908
Förändring av underhållsfond			- 312 300
Avsättning till underhållsfond		340 050	
Uttag ur underhållsfond		- 27 750	
Årets resultat			30 360
Vid årets slut	105 650 179	2 343 597	-1 250 848

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	68 456 534	69 028 423
Skuld vid årets slut	68 456 534	69 028 423

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,40	2013-03-07	20 606 923		113 874	20 493 049
SBAB	4,44	2013-02-12		10 770 000		10 770 000
SBAB	4,52	2014-02-12	21 540 000		10 828 015	10 711 985
SBAB	4,85	2014-04-09	26 881 500		400 000	26 481 500
			69 028 423	10 770 000	11 341 889	68 456 534

2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	20 172	14 293
Upplupna räntekostnader	205 441	236 498
Upplupna elkostnader	9 656	11 508
Upplupna värmekostnader	85 335	114 516
Upplupna kostnader för renhållning	7 945	10 406
Upplupna revisionsarvoden	8 968	8 750
Upplupna styrelsearvoden	64 200	63 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 100	24 939
Förutbetalda hyror och avgifter	422 037	415 784
	824 854	900 294

Lund 2012-

Nils Norsell

Elisabet Walberg

Jörgen Hansen

Mahdi Amini

Mathias Edman

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2012-
Ernst & 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 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Solhöjden i Lund
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