

Årsredovisning

**RB BRF SOLHÖJDEN
I LUND
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769604-1354**

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



Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

W

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

W

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för
RB BRF SOLHÖJDEN I LUND
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Nils Norrsell
Elisabet Walberg
Mahdi Amini
Mathias Edman
Malin Lundin

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m.

Stämman 2014
Stämman 2013
Stämman 2014
Stämman 2013

Styrelsesuppleanter

Anna Alfvén
Peter Ottenstahl
Ylva Bergkvist
Kasia Ljungberg

Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Stämman 2014
Stämman 2013
Stämman 2013

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB (aukt. Rev.)
Bengt Bergström (föreningsrevisor)

Stämman
Stämman

Stämman 2013
Stämman 2013

Revisorssuppleanter

Vakant

Valberedning

Hanna Persson

Stämman

Stämman 2013

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Mc-platser
1	83	4

WZ

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.

Bostadsrättsföreningen är sedan Februari 2012 medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra & Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-04-05.

Underhåll och miljö

Årets underhåll & investeringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53,4 tkr och inget planerat underhåll.

Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

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 2012 sker enligt budgeten för 2012 (63 kr/kvm/år).

Miljö

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 maj 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 118 (2012-12-31)

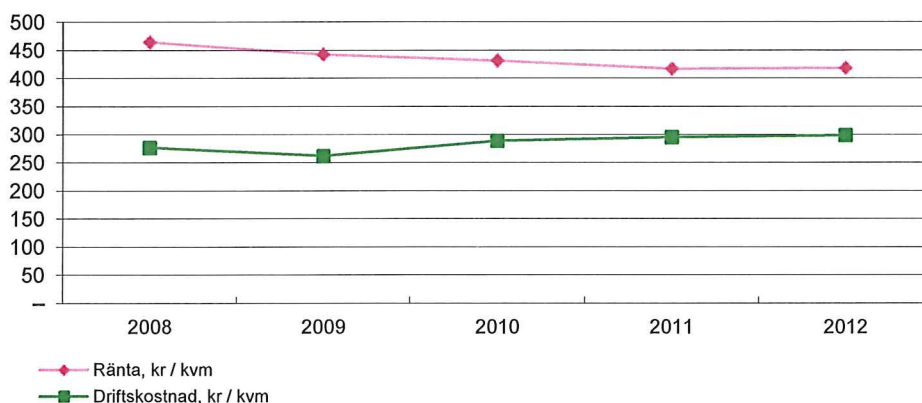
Ekonomi

Årets resultat är bättre detta året p.g.a. bl. a. lägre övriga kostnader och höjda avgifter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på bl.a. högre vattenkostnader och indexeringar, dock har renhållningskostnaderna minskat.

Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån. *W*

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 013	5 722	5 629	5 610	5 410
Årets resultat	201	30	18	175	75
Balansomslutning	176 093	176 193	176 795	177 432	178 054
Soliditet %	61%	61%	60%	60%	60%
Likviditet %	119%	125%	124%	203%	156%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	817	778	763	763	734
Drifstkostnad, kr / kvm	299	295	289	262	277
Ränta, kr / kvm	419	417	431	443	465
Underhållsfond, kr / kvm	397	335	290	235	186
Lån, kr / kvm	9 686	9 773	9 854	9 998	10 069

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 62.395 kWh fastighetsel och 828 MWh värme. Det är en ökning sedan föregående år med 356 kWh el & 60 MWh värme.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 817 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *W*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Totalavtal
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Bredband 2	Bredband

Samfällighet

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). RB Brf Solhöjdens andel är GA:1 83/193 och GA:2 83/231.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

På den ordinarie föreningsstämman 2012-05-10 togs ett enhälligt beslut att omvandla övernattningslägenheten/lokalen till bostadsrätt för försäljning samt möjligheten att hyra ut den fram till försäljning sker. Den 10/1-2013 godkände även hyresnämnden föreningsstämmans beslut då det ej fanns några motparter kvar.

Föreningen har gjort en del standardförbättringar i lokalen så som att våtrumsklassa väggarna på toaletten samt installera dusch. Dessutom så har man rustat upp köket.

Lokalen har därefter hyrts ut på korttidskontrakt till två studenter, vilket upphör den 31/1-2013.

Nytt hyrskontrakt kommer att upprättas då man anser att marknaden för försäljning av bostadsrätter fortfarande är för dålig.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 250 848
Årets resultat före fondförändring	201 336
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 485 563

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-1 485 563

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 031 766	5 738 728
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 33 168	- 21 297
Övriga förvaltningsintäkter	3	14 425	4 767
		<u>6 013 023</u>	<u>5 722 198</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 53 409	- 35 152
Planerat underhåll		0	- 27 750
Fastighetsavgift/skatt		- 56 648	- 48 174
Driftskostnader	5	-2 091 049	-2 066 937
Övriga kostnader	6	- 23 963	- 90 705
Personalkostnader	7	- 69 389	- 84 369
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 596 301	- 539 949
		<u>-2 890 759</u>	<u>-2 893 036</u>
Rörelseresultat		3 122 264	2 829 162
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	10 717	6 128
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	115 908
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 931 645	-2 920 838
		<u>-2 920 928</u>	<u>-2 798 802</u>
Resultat efter finansiella poster		201 336	30 360
Årets resultat		201 336	30 360
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 436 050	- 340 050
Ianspråktagande av underhållsfond		0	27 750
Förändring av underhållsfond		<u>- 436 050</u>	<u>- 312 300</u>
Resultat efter fondförändring		- 234 714	- 281 940

VI

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	174 507 704	174 947 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	41 500	0
Summa anläggningstillgångar		174 549 204	174 947 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	12 000	0
Övriga fordringar	14	36 382	242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 589	68 452
		116 971	68 694
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	400 000	300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 027 188	876 940
Summa omsättningstillgångar		1 544 159	1 245 634
SUMMA TILLGÅNGAR		176 093 363	176 192 876

WZ

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		67 636 982	67 636 982
Upplåtelseavgifter		38 013 197	38 013 197
Underhållsfond		2 779 647	2 343 597
		<u>108 429 826</u>	<u>107 993 776</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 250 848	- 968 908
Årets resultat		201 336	30 360
Avsättning till underhållsfond		- 436 050	- 340 050
Ianspråktagande av underhållsfond		0	27 750
		<u>-1 485 563</u>	<u>-1 250 848</u>
Summa eget kapital		106 944 264	106 742 928
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	67 850 342	68 456 534
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171 555	120 387
Skatteskulder		92 453	48 174
Övriga kortfristiga skulder	19	119 572	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	915 177	824 854
		<u>1 298 757</u>	<u>993 415</u>
Summa skulder		69 149 099	69 449 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 093 363	176 192 876
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WZ

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	92	2099
Bredbandsinstallation	Rak	10	2017
Standardförbättring lokal	Rak	5	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 655 341	5 386 025
Hyror, lokaler	22 000	0
Hyror, garage	354 425	352 703
	<u>6 031 766</u>	<u>5 738 728</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 33 168	- 21 297
	<u>- 33 168</u>	<u>- 21 297</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 4	7
Inkassointäkter	960	160
Övriga rörelseintäkter	13 469	4 600
	<u>14 425</u>	<u>4 767</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	18 126
Vatten/Avlopp	16 478	535
Värme	1 938	0
Ventilation	10 175	0
Elinstallationer	12 286	5 489
Hissar	0	6 672
Huskropp	12 022	1 763
Gårdar och grönanläggningar	510	0
Övrigt	0	2 567
	<u>53 409</u>	<u>35 152</u>

WZ

Not 5 Driftskostnader

Samfällighetsavgifter	163 496	152 300
Fastighetsförsäkring	40 006	36 946
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 188	1 250
Kabel-TV	67 452	67 452
IT-kostnader	77 081	76 696
Juridiska kostnader	2 000	440
Revisionsarvode, externt	8 532	8 968
Förvaltningsarvode Riksbyggen	555 505	513 384
Städ	0	30 437
Obligatoriska besiktningar	34 766	61 100
Snöröjning	43 341	29 796
Förbrukningsmateriel	12 016	65 626
Vatten	133 832	88 527
El	115 998	116 500
Uppvärmning	736 352	676 988
Sophantering	97 483	140 527
	<u>2 091 049</u>	<u>2 066 937</u>

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 190	1 510
Kreditupplysningar	600	1 100
Kontorsmateriel	7 781	10 141
Telefon och porto	5 940	7 411
Medlemsavgift Intresseföreningen	3 820	0
Köpta tjänster	4 232	70 168
Bankkostnader	400	375
	<u>23 963</u>	<u>90 705</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	52 800	64 200
Summa	<u>52 800</u>	<u>64 200</u>
Sociala kostnader	16 589	20 169
	<u>69 389</u>	<u>84 369</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	536 050	511 050
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
Standardförbättringar	31 352	0
	<u>596 301</u>	<u>539 949</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	807	787
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 704	5 161
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	204	179
Övriga ränteintäkter	2	1
	<u>10 717</u>	<u>6 128</u>

12

2012-12-31 2011-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 931 005	2 920 645
Övriga räntekostnader	640	0
Övriga finansiella kostnader	0	193
	<u>2 931 645</u>	<u>2 920 838</u>

Not 11 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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	156 763	0
	<u>156 763</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	177 795 751	177 638 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 576 150	-2 065 100
Anslutningsavgifter	-115 596	-86 697
	<u>-2 691 746</u>	<u>-2 151 797</u>
Årets avskrivning byggnader	-536 050	-511 050
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-28 899	-28 899
Årets avskrivning standardförbättringar	-31 352	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 288 047</u>	<u>-2 691 746</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>174 507 704</u>	<u>174 947 242</u>
Varav		
Byggnader	142 237 800	142 773 850
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	144 493	173 392
Standardförbättringar	125 411	0
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>96 800 000</u>	<u>96 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>96 800 000</u>	<u>96 800 000</u>
varav byggnader	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

83 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>41 500</u>	<u>0</u>
	41 500	0

Not 13 Kundfordringar

Kundfordringar	<u>12 000</u>	<u>0</u>
	12 000	0

in

2012-12-31 2011-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	36 382	242
	<u>36 382</u>	<u>242</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 302	17 140
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	6 391	6 391
Upplupna ränteintäkter	929	540
Upplupna räntebidrag	0	4 375
Förutbetalda försäkringspremier	43 967	40 006
	<u>68 589</u>	<u>68 452</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,25	2013-01-11
90 dagar	200 000	2,35	2013-02-11

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	38 013 197	67 636 982	2 343 597	-1 250 848
Förändring av underhållsfond				- 436 050
Avsättning till underhållsfond			436 050	
Årets resultat				201 336
Vid årets slut	38 013 197	67 636 982	2 779 647	-1 485 563

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	67 850 342	68 456 534
Skuld vid årets slut	<u>67 850 342</u>	<u>68 456 534</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,40%	2013-03-07	20 493 049		123 270	20 369 779
SBAB	4,44%	2013-02-12	10 770 000			10 770 000
SBAB	4,52%	2014-02-12	10 711 985		82 922	10 629 063
SBAB	4,85%	2014-04-09	26 481 500		400 000	26 081 500
			68 456 534		606 192	67 850 342

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 600 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	119 572	0
	<u>119 572</u>	<u>0</u>

WZ

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	20 422	20 172
Upplupna räntekostnader	203 163	205 441
Upplupna elkostnader	10 861	9 656
Upplupna värmekostnader	112 251	85 335
Upplupna kostnader för renhållning	7 947	7 945
Upplupna revisionsarvoden	8 750	8 968
Upplupna styrelsearvoden	52 800	64 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 794	1 100
Förutbetalda hyror och avgifter	454 189	422 037
	<u>915 177</u>	<u>824 854</u>

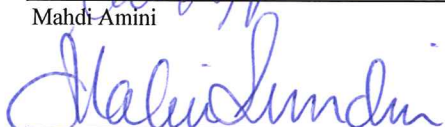
Lund 2013- 03-25



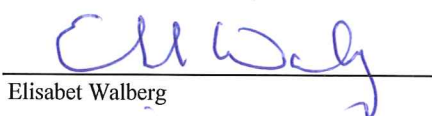
Nils Norrsell



Mahdi Amini



Malin Lundin



Elisabet Walberg



Mathias Edman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

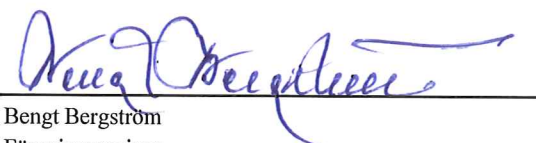
Lund 2013- 03-28

Ernst & Young AB



Helen Isaksson

Auktoriserad revisor



Bengt Bergström

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Solhöjden i Lund, org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Solhöjden i Lund för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Solhöjden i Lund för år 2012.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

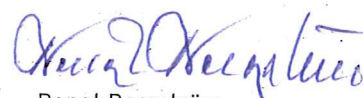
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 28 mars 2012

Ernst & Young AB



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Bengt Bergström
Förtroendevald 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital 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.

RB BRF SOLHÖJDEN I LUND

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
RB BRF SOLHÖJDEN I LUND
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

