
Årsredovisning

**RB BRF SOLHÖJDEN I
LUND
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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.

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF SOLHÖJDEN I
LUND får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Nils Norrsell
Mahdi Amini
Ola Håkansson
Mathias Edman
Johan Nordström
Malin Lundin

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m.

Stämman 2014
Stämman 2014
Stämman 2015
Avgick aug 2013
Fyllnadsval stämman 2014

Styrelsesuppleanter

Anna Alfvén
Ghassem Ghahremani
Peter Ottenstahl
Kasia Ljungberg

Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Stämman 2014
Stämman 2015
Stämman 2015

Ordinarie revisorer

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

Stämman
Stämman

Stämman 2014
Stämman 2014

Revisorssuppleanter

Elisabet Walström

Stämman

Stämman 2014

Valberedning

Hanna Persson (sammankallande)
Elna Göransson
Elisabet Walberg

Stämman
Stämman
Stämman

Stämman 2014
Stämman 2014
Stämman 2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solgångaren 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 84 lägenheter uppförda. Enligt stämmobeslut har lokalen omvandlats till bostadsrätt för försäljning. Stämman beslutade även att hyra ut lägenheten fram tills att försäljningsmarknaden blir bättre. Lägenheten har varit uthyrd sedan september 2012. Byggnaderna är uppförda 2006.

Fastighetens adress är Neversvägen 31, 33 & 35 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	2 rok	3 rok	4 rok
1	18	50	15

Dessutom tillkommer:

Garage	Mc-platser
83	4

W

Total tomtarea:	6 600 kvm
Total bostadsarea:	6 971 kvm
Årets taxeringsvärde	108 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 53,2 tkr och inget planerat underhåll. Kostnaderna 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 (124,7 kr/kvm), avsättning för verksamhetsåret 2013 har skett enligt budget 2013 (76,3 kr/kvm).

Föreningens underhållsplan skall uppdateras år 2014.

Miljö

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 och fastighetsskötslen 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 22 maj 2013 (samt en extra stämma den 28 november 2013, hör gjordes fyllnadsval av avhoppad ledamot). Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 119 (2013-12-31) 

Ekonomi

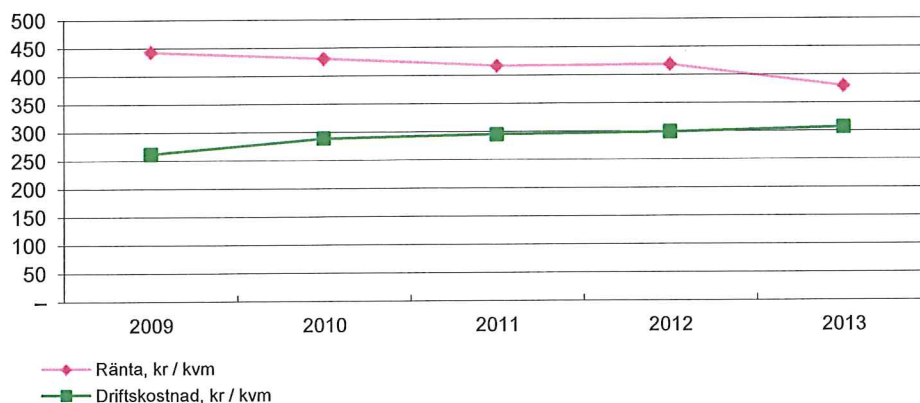
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a framförallt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för vatten, el och värme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. framförallt lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	6 245	6 013	5 722	5 629	5 610
Årets resultat	615	201	30	18	175
Resultat efter fondförändringar	83	- 235	- 282	- 366	- 178
Balansomslutning	175 798	176 093	176 193	176 795	177 432
Soliditet %	61%	61%	61%	60%	60%
Likviditet %	187%	119%	125%	124%	203%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	836	817	778	763	763
Driftkostnad, kr / kvm	307	299	295	289	262
Ränta, kr / kvm	380	419	417	431	443
Underhållsfond, kr / kvm	475	397	335	290	235
Lån, kr / kvm	9 642	9 686	9 773	9 854	9 998
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	811	828			
Vattenförbrukning, kbm	15 447	14 906			

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,8%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 836 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som skall upplåtas så fort försäljningsmarknaden blir bättre, tills dess hyrs den ut).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomi, fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, jour, städ, underhåll & sba.
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.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 485 563
Årets resultat före fondförändring	615 204
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-532 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 402 409

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-1 402 409

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 12

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 251 799	6 031 766
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 217	- 33 168
Övriga förvaltningsintäkter	3	539	14 425
		<u>6 245 122</u>	<u>6 013 023</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 53 171	- 53 409
Fastighetsavgift/skatt		- 50 215	- 56 648
Driftkostnader	5	-2 139 485	-2 091 049
Övriga kostnader	6	- 26 448	- 23 963
Personalkostnader	7	- 64 026	- 69 389
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 659 051	- 596 301
		<u>-2 992 395</u>	<u>-2 890 759</u>
Rörelseresultat		3 252 727	3 122 264
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggen ek. förening		3 403	-
Ränteintäkter och liknande poster	9	10 148	10 717
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 651 074	-2 931 645
		<u>-2 637 523</u>	<u>-2 920 928</u>
Resultat efter finansiella poster		615 204	201 336
Årets resultat		<u>615 204</u>	<u>201 336</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 532 050	- 436 050
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Resultat efter fondförändring		<u>83 154</u>	<u>- 234 714</u>

62

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	173 848 653	174 507 704
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	41 500	41 500
Summa anläggningstillgångar		173 890 153	174 549 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 192	—
Kundfordringar		—	12 000
Övriga fordringar	13	291	36 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	53 551	68 589
		60 034	116 971
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	600 000	400 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 247 480	1 027 188
Summa omsättningstillgångar		1 907 514	1 544 159
SUMMA TILLGÅNGAR		175 797 667	176 093 363

W

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		67 636 982	67 636 982
Upplåtelseavgifter		38 013 197	38 013 197
Underhållsfond		3 311 697	2 779 647
		<u>108 961 876</u>	<u>108 429 826</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 485 563	-1 250 848
Årets resultat		615 204	201 336
Avsättning till underhållsfond		- 532 050	- 436 050
Anspråktagande av underhållsfond		—	—
		<u>-1 402 409</u>	<u>-1 485 563</u>
Summa eget kapital		107 559 467	106 944 264
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	67 215 699	67 850 342
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		130 600	171 555
Skatteskulder		61 171	92 453
Övriga kortfristiga skulder		—	119 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	830 729	915 177
		<u>1 022 500</u>	<u>1 298 757</u>
Summa skulder		68 238 199	69 149 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 797 667	176 093 363
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 ränteutgifter 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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.

17

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	100	2106
Standardförbättring lokal	Rak	5	2016
Bredbandsinstallation	Rak	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 824 999	5 655 341
Hyror, bostäder	72 200	22 000
Hyror, garage	354 600	354 425
	<u>6 251 799</u>	<u>6 031 766</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 217	- 33 168
	<u>- 7 217</u>	<u>- 33 168</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	219	- 4
Inkassointäkter	320	960
Övriga rörelseintäkter	—	13 469
	<u>539</u>	<u>14 425</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	4 695	—
Tvättstugor	2 497	—
Gemensamma utrymmen	1 033	—
Vatten/Avlopp	4 782	16 478
Värme	1 544	1 938
Ventilation	10 074	10 175
Elinstallationer	13 620	12 286
Låssystem	10 628	—
Huskropp	4 298	12 022
Gårdar och grönanläggningar	—	510
	<u>53 171</u>	<u>53 409</u>

12

Not 5 Driftkostnader

Samfällighetsavgifter	160 226	163 496
Företagsförsäkring	43 967	40 006
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 250	3 188
Kabel-TV	69 469	67 452
IT-kostnader	76 696	77 081
Juridiska kostnader	1 275	2 000
Arvode, yrkesrevisorer	9 632	8 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 602	11 724
Förvaltningsarvode Riksbyggen	570 305	543 781
Återbäring från Riksbyggen	- 6 800	—
Obligatoriska besiktningar	40 721	34 766
Snö- och halkbekämpning	13 474	43 341
Förbrukningsmateriel	9 290	12 016
Vatten	154 666	133 832
El	123 630	115 998
Uppvärmning	762 632	736 352
Sophantering och återvinning	87 451	97 483
	<u>2 139 485</u>	<u>2 091 049</u>

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	940	1 190
Kreditupplysningar	300	600
Kontorsmateriel	6 641	7 781
Telefon och porto	5 940	5 940
Medlemsavgift Riksbyggens Intresseförening	3 486	3 820
Köpta tjänster	6 991	4 232
Bankkostnader	1 615	400
Övriga externa kostnader	535	—
	<u>26 448</u>	<u>23 963</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	53 400	52 800
Föreningsvald revisor	999	—
Summa	<u>54 399</u>	<u>52 800</u>
Sociala kostnader	9 627	16 589
	<u>64 026</u>	<u>69 389</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	598 800	536 050
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
Standardförbättringar	31 352	31 352
	<u>659 051</u>	<u>596 301</u>



2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	977	807
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 880	9 704
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	204
Övriga ränteintäkter	291	2
	<u>10 148</u>	<u>10 717</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 649 364	2 931 005
Övriga räntekostnader	235	640
Övriga finansiella kostnader	1 475	—
	<u>2 651 074</u>	<u>2 931 645</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
Standardförbättringar	156 763	—
	<u>177 795 751</u>	<u>177 638 988</u>

Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	156 763
	<u>—</u>	<u>156 763</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>177 795 751</u>	<u>177 795 751</u>
--------------------------	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 112 200	-2 576 150
Anslutningsavgifter	- 144 495	- 115 596
Standardförbättringar	- 31 352	—
	<u>-3 288 047</u>	<u>-2 691 746</u>

Årets avskrivning byggnader	- 598 800	- 536 050
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 899	- 28 899
Årets avskrivning standardförbättringar	- 31 352	- 31 352
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 947 098</u>	<u>-3 288 047</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>173 848 653</u>	<u>174 507 704</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	141 639 000	142 237 800
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	115 594	144 493
Standardförbättringar	94 059	125 411

Taxeringsvärden

bostäder	108 000 000	96 800 000
Totalt taxeringsvärde	<u>108 000 000</u>	<u>96 800 000</u>
varav byggnader	86 000 000	78 000 000

WZ

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

83 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	41 500	41 500
	41 500	41 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	291	36 382
	291	36 382

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 717	929
Förutbetalda försäkringspremier	45 443	43 967
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	17 302
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 391	6 391
	53 551	68 589

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	400 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	200 000	2,10	2014-01-11
90 dagar	200 000	1,90	2014-02-11
90 dagar	200 000	1,90	2014-03-11

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 013 197	67 636 982	2 779 647	-1 686 898	201 336
Disposition enl årsstämmobeslut				201 336	- 201 336
Avsättning till underhållsfond			532 050	- 532 050	
Årets resultat					615 204
Vid årets slut	38 013 197	67 636 982	3 311 697	-2 017 613	615 204

62

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	67 215 699	67 850 342
Skuld vid årets slut	67 215 699	67 850 342

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,76%		10 770 000		10 770 000	
SBAB	3,40%	2013-03-07	20 369 779		20 369 779	
SBAB	4,52%	2014-02-12	10 629 063		89 768	10 539 295
SBAB	4,85%	2014-04-09	26 081 500		400 000	25 681 500
SEB BOLÅN AB	2,30%			21 540 000	9 968 270	10 369 134
SEB BOLÅN AB	2,87%	2016-03-28		10 369 135	400 865	10 369 135
SEB BOLÅN AB	3,30%	2018-03-28		10 369 135	112 500	10 256 635
			67 850 342	42 278 270	42 111 182	67 215 699

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera ca 643 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 643 tkr årligen.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	16 778	20 422
Upplupna räntekostnader	155 414	203 163
Upplupna elkostnader	10 878	10 861
Upplupna värmekostnader	98 655	112 251
Upplupna kostnader för renhållning	7 756	7 947
Upplupna revisionsarvoden	10 281	8 750
Upplupna styrelsearvoden	53 400	52 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 863	44 794
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	474 704	454 189
	830 729	915 177

Lund 2014-03-11



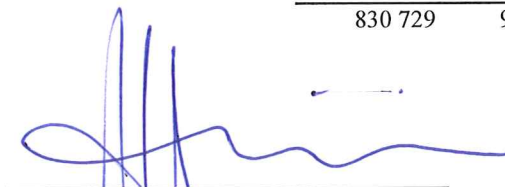
Nils Norrsell



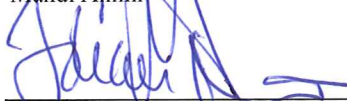
Ola Håkansson



Malin Lundin



Mahdi Amini



Johan Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Lund 2014-03-11

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 utfört revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Solhöjden i Lund för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 2013 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Solhöjden i Lund för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 11 mars 2014



Helen Isaksson
Auktoriserad revisor



Bengt Bergström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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 motsvaras 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. 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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, fastighetsservice 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