
Årsredovisning

**RB BRF SOLHÖJDEN I
LUND**

1/1 2014 - 31/12 2014

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 stämmosekreterare
- 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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter uppförda. 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

Total tomtarea: 6 600 m²

Total bostadsarea: 6 971 m²

Årets taxeringsvärde 108 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 108 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 1,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,8%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 107 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

k

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på 261 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 047 tkr (150 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tak - Montering av plåt	76
Markytor	12

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2017-19	Kompletteringar
Balkongrenovering	2017	
Takrenovering	2019	Yttertak
Tvättstuga	2019	

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk & Teknisk förvaltning,
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, jour, städ, underhåll och systematiskt brandskyddsarbete
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredband 2	Bredband

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är delaktig i Samfälligheten Solfångaren tillsammans med BRF Solfångaren 5 i Lund och Ikano Fastigheter. Samfälligheten består i dels av parkeringshuset (GA:2) och dels viss gemensam mark (GA:1). RBF Solhöjdens andel är GA:1 83/193 och GA:2 83/231.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

Nils Norrsell	Ordförande
Johan Nordström	Vice ordförande
Ola Håkansson	Sekreterare
Markus Rothnöl	Ledamot
Viktoria Nebeling	Ledamot

Utsedd av

Stämman	2016
Stämman	2016
Stämman	2015
Stämman	2015
Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ghassem Ghahremani	Stämman	2015
Anders Olofsson	Stämman	2016
Rickard Evertsson	Stämman	2016
Peter Ottenstahl	Stämman	2015
Kasia Ljungberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Bengt Bergström	Revisor	Stämman	2015
YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Ulf Lööfgren	Stämman	2015
--------------	---------	------

Valberedning

Joakim Ottosson	Stämman	2015
Jeime Valederes	Stämman	2015

Studieorganisatör

Rickard Evertsson	Studieorganisatör	Styrelsen
-------------------	-------------------	-----------

Miljö- och energiansvarig

Ghassem Ghahremani	Styrelsen
--------------------	-----------

Brandskyddsansvarig

Ghassem Ghahremani	Styrelsen
--------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året**Ekonomi**

Årets resultat är något lägre än föregående år på grund av en förhöjd avskrivning på byggnaden till följd av förändrade redovisningsprinciper. Från och med år 2014 kommer avskrivningen på byggnaden alltid uppgå till 1 253 tkr. Bortser man från de förändrade avskrivningsprinciperna, är årets resultat bättre än föregående år.

I summan för driftkostnader ingår numera det planerade underhållet och det uppgår till 88 tkr jämfört med föregående år, då föreningen inte hade något planerat underhåll alls. Bortser man från det planerade underhållet är driftkostnaderna ca 25 tkr högre jämfört med föregående år. Kostnaderna för vatten, kabel-TV och förbrukningsmaterial har ökat medan kostnaderna för el, uppvärmning och renhållning har minskat.

Räntekostnaderna är ca 580 tkr längre jämfört med föregående år, tack vare lånedelar som omsatts under året till en längre genomsnittlig räntesats.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med ca 380 tkr, på grund av den förhöjda avskrivningen på byggnaden med tanke på förändrade redovisningsprinciper.

Föreningens likviditet har under året förbättrats tack vare främst lägre räntekostnader.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 837 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till

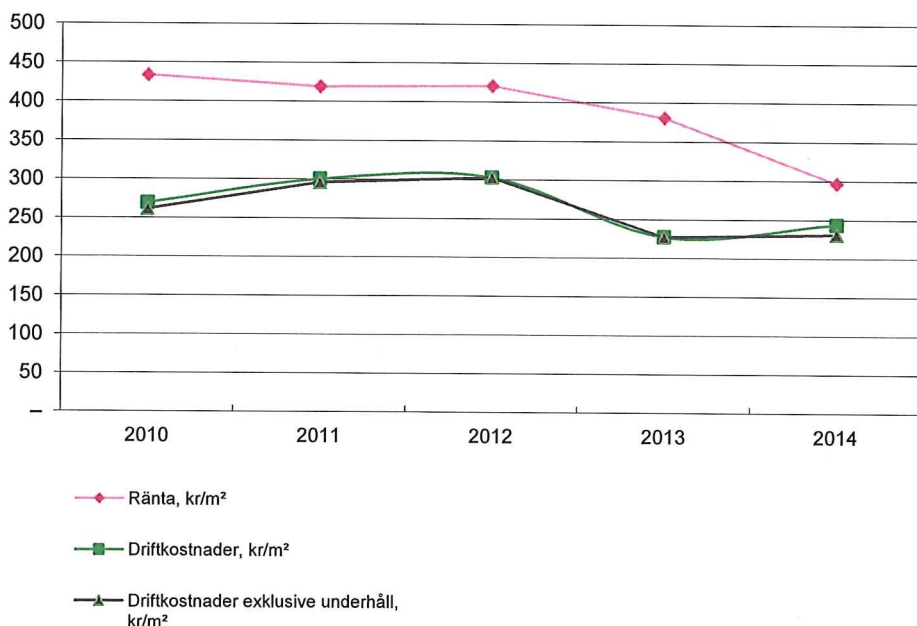
118

Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	6 355	6 245	6 013	5 722	5 629
Årets resultat	524	615	201	30	18
Resultat före avskrivningar	1 837	1 274	798	570	533
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 205	742	362	230	97
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	91	76	63	49	63
Balansomslutning	175 485	175 798	176 093	176 193	176 795
Kassaflöde, indirekt metod	982	420	250	- 64	- 157
Soliditet	62%	61%	61%	61%	60%
Likviditet	183%	187%	119%	125%	124%
Avgifts- och hyresbortfall	0,09%	0,12%	0,55%	0,37%	0,29%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	851	836	811	773	758
Driftkostnader, kr/m ²	243	227	303	300	269
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	231	227	303	296	261
Ränta, kr/m ²	296	380	421	419	433
Underhållsfond, kr/m ²	553	475	399	336	291
Lån, kr/m ²	9 549	9 642	9 733	9 820	9 902

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 402 409
Årets resultat före fondförändring	523 538
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-632 050
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 212
Summa underskott	-1 422 709

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 422 709
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 353 017	6 244 583
Övriga rörelseintäkter	2	1 739	539
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 354 756	6 245 122
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 697 041	-1 583 712
Fastighetsadministration	4	- 707 551	- 685 606
Personalkostnader	5	- 61 869	- 64 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 313 693	- 659 051
Summa rörelsekostnader		-3 780 154	-2 992 395
Rörelseresultat		2 574 602	3 252 727
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	3 818	3 403
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	11 576	10 148
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 066 457	-2 651 074
Summa finansiella poster		-2 051 063	-2 637 523
Resultat efter finansiella poster		523 538	615 204
Årets resultat		523 538	615 204

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	172 534 960	173 848 653
Summa materiella anläggningstillgångar		172 534 960	173 848 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	41 500	41 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 500	41 500
Summa anläggningstillgångar		172 576 460	173 890 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		283	6 192
Övriga fordringar		4 369	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 577	53 551
Summa kortfristiga fordringar		79 229	60 034
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 200 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		2 200 000	600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	629 672	1 247 480
Summa kassa och bank		629 672	1 247 480
Summa omsättningstillgångar		2 908 902	1 907 514
SUMMA TILLGÅNGAR		175 485 362	175 797 667

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650 179	105 650 179
Fond för yttre underhåll		3 855 535	3 311 697
Summa bundet eget kapital		109 505 714	108 961 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 946 247	-2 017 613
Årets resultat		523 538	615 204
Summa fritt eget kapital		-1 422 709	-1 402 409
Summa eget kapital		108 083 005	107 559 467
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	65 808 522	67 215 699
Summa långfristiga skulder		65 808 522	67 215 699
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	760 000	—
Leverantörsskulder	17	88 479	130 600
Skatteskulder		—	61 171
Övriga kortfristiga skulder		299	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	745 056	830 729
Summa kortfristiga skulder		1 593 834	1 022 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 485 362	175 797 667
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		71 800 000	71 800 000
Summa ställda säkerheter		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	523 538	615 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 313 693	659 051
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>1 837 231</u>	<u>1 274 255</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 837 231</u>	<u>1 274 255</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 195	56 937
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-188 666	-276 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 629 370</u>	<u>1 054 935</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-647 177	-634 643
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-647 177</u>	<u>-634 643</u>
Årets kassaflöde	982 193	420 292
Likvida medel vid årets början	<u>1 847 480</u>	<u>1 427 188</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	<u>2 829 672</u>	<u>1 847 480</u>
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

A

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2127
Standardförbättring lokal	Linjär	5	2016
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	5 929 849	5 824 999
Hyrer, bostäder	74 400	72 200
Hyrer, garage	354 600	354 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 833	- 7 217
	6 353 017	6 244 583

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 61	219
Inkassointäkter	1 800	320
	1 739	539

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	106 921	53 171
Underhåll	88 212	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	50 506	50 215
Samfällighetsavgifter	187 416	160 226
Fastighetsförsäkring	45 443	43 967
Kabel- och digital-TV	71 048	69 469
Fastighetsskötsel utöver avtal	—	21 602
Återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 6 800
Obligatoriska besiktningar	44 119	40 721
Snö- och halkbekämpning	—	13 474
Förbrukningsmateriel	26 008	9 290
Vatten	168 355	154 666
El	95 976	123 630
Uppvärmning	736 697	762 632
Renhållning	84 240	87 451
	1 697 041	1 583 712

4

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	582 122	571 555
Lokalkostnader	—	940
IT-kostnader	76 696	76 696
Juridiska kostnader	2 250	1 275
Arvode, yrkesrevisorer	7 068	9 632
Kreditupplysningar	2 400	300
Kontorsmateriel	7 160	6 641
Telefon och porto	6 002	5 940
Medlemsavgift Riksbyggens Intresseförening	3 486	3 486
Köpta tjänster	14 508	6 991
Konsultarvoden	4 375	—
Bankkostnader	885	1 615
Övriga externa kostnader	600	535
	<u>707 551</u>	<u>685 606</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	52 746	53 400
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	300	—
Summa	<u>54 045</u>	<u>54 399</u>
Sociala kostnader	<u>7 824</u>	<u>9 627</u>
	<u>61 869</u>	<u>64 026</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 253 442	598 800
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
Standardförbättringar	31 352	31 352
	<u>1 313 693</u>	<u>659 051</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	<u>3 818</u>	<u>3 403</u>
	3 818	3 403

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 298	977
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 674	8 880
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	603	—
Övriga ränteintäkter	<u>1</u>	<u>291</u>
	<u>11 576</u>	<u>10 148</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 065 875	2 649 364
Övriga räntekostnader	582	235
Övriga finansiella kostnader	—	1 475
	<u>2 066 457</u>	<u>2 651 074</u>

Not 10 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	156 763
	<u>177 795 751</u>	<u>177 795 751</u>
 Summa anskaffningsvärden	 <u>177 795 751</u>	 <u>177 795 751</u>
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 711 000	-3 112 200
Anslutningsavgifter	- 173 394	- 144 495
Standardförbättringar	- 62 704	- 31 352
	<u>-3 947 098</u>	<u>-3 288 047</u>
 Årets avskrivning byggnader	 -1 253 442	 - 598 800
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 899	- 28 899
Årets avskrivning standardförbättringar	- 31 352	- 31 352
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 260 791</u>	<u>-3 947 098</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 <u>172 534 960</u>	 <u>173 848 653</u>
Varav		
Byggnader	140 385 558	141 639 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	86 695	115 594
Standardförbättringar	62 707	94 059
 Taxeringsvärden		
bostäder	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
varav byggnader	<u>86 000 000</u>	<u>86 000 000</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

83 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	41 500	41 500
	41 500	41 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 521	1 717
Förutbetalda försäkringspremier	47 717	45 443
Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 948	—
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	6 391	6 391
	74 577	53 551

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 200 000	600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 200 000	0,75	2015-03-12		
90 dagar	1 000 000	0,75	2015-02-12		
				2 200 000	600 000

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	629 672	1 247 480
	629 672	1 247 480

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 013 197	67 636 982	3 311 697	-2 017 613	615 204
Disposition enl årsstämmobeslut				615 204	- 615 204
Avsättning till underhållsfond			632 050	- 632 050	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 88 212	88 212	
Årets resultat					523 538
Vid årets slut	38 013 197	67 636 982	3 855 535	-1 946 247	523 538

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	66 568 522	67 215 699
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 760 000	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	65 808 522	67 215 699

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,68%	2016-12-14	10 539 295		97 177	10 442 118
SBAB	3,07%	2019-02-15		12 790 750		12 790 750
SBAB	3,26%	2020-02-14	25 681 500		13 190 750	12 490 750
SEB BOLÅN AB	1,37%	2015-03-28	10 369 134			10 369 134
SEB BOLÅN AB	2,87%	2016-03-28	10 369 135			10 369 135
SEB BOLÅN AB	3,30%	2018-03-28	10 256 635		150 000	10 106 635
			67 215 699	12 790 750	13 437 927	66 568 522

2014-12-31 2013-12-31

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 760 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 760 tkr årligen.

Not 17 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	164 719	148 979
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 76 240	- 18 379
	<u>88 479</u>	<u>130 600</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 254	16 778
Upplupna räntekostnader	99 402	155 414
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	76 240	—
Upplupna elkostnader	11 215	10 878
Upplupna värmekostnader	108 033	98 655
Upplupna kostnader för renhållning	6 590	7 756
Upplupna revisionsarvoden	8 124	10 281
Upplupna styrelsearvoden	53 280	53 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 513	2 863
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>356 405</u>	<u>474 704</u>
	<u>745 056</u>	<u>830 729</u>

Lund den 9/4 2015


Nils Norrsell


Ola Håkansson


Johan Nordström

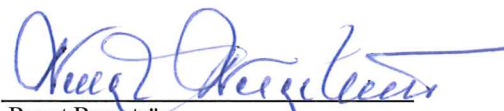

Marcus Rothnil


Viktoria Nebeling

Suppleant Kasia Ljungberg träder upp i ledamots ställe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2015


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
YREV AB


Bengt Bergström
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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SOLHÖJDEN I LUND

Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SOLHÖJDEN I LUND för räkenskapsåret 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2014-03-11 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF SOLHÖJDEN I LUND för räkenskapsåret 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

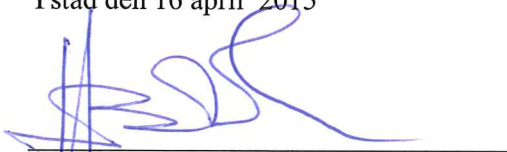
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

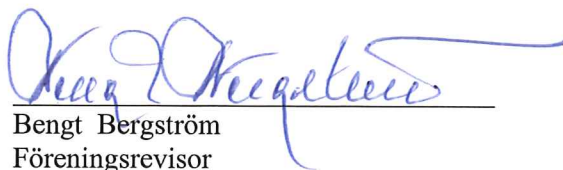
Uttalanden

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

Ystad den 16 april 2015



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Bengt Bergström
Föreningsrevisor

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 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.

BRF SOLHÖJDEN I LUND

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens 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