

Årsredovisning

Riksbyggen Brf Solhöjden
1/1 2015 - 31/12 2015
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 stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska 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 suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Solhöjden
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Detta kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 31-35 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Garageplatser	MC-platser
83 st	4 st

Total tomtarea:	6 561 m ²
Total bostadsarea:	6 921 m ²
Varav hyresrätter:	50 m ²

Årets taxeringsvärde	108 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen är ett totalavtal och omfattar tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, jour, uppdatering av underhållsplan, städning och systematiskt brandskyddsarbete.

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. För 2014 (redovisas 2015) blev utdelningen 3 818 kr och återbäringen 10 800 kr.

Under 2015 fick föreningen möjlighet att utöka sitt innehav i Riksbyggen vilket man också gjorde. Föreningen köpte 166 st nya andelar för 500 kr/st (totalt 83 000 kr). Från och med 2016 ligger även de nya andelarna till grund för eventuell utdelning från Riksbyggens resultat.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Totalavtal enligt ovan
KONE AB	Hisservice
Dekra industrial AB	Hissbesiktning
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredband 2 AB	Bredband
Kraftingen AB	El

Bostadsrättsföreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Solfångaren tillsammans med Brf Solfångaren 5 i Lund och Ikano Fastigheter. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:2 omfattar ett parkeringshus och GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysningsanläggningar). Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

Efter den senaste stämman 2015-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Nils Norrsell	Ordförande	Stämman	2016
Johan Nordström	Ledamot	Stämman	2016
Christina Almén	Ledamot	Stämman	2017
Anders Olofsson	Ledamot	Stämman	2017
My Engdahl	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Björn Larsson	Suppleant	Stämman	2016
Ghassem Ghahremani	Suppleant	Stämman	2017
Linus Cavander	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bengt Bergström	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Ulf Löfgren	Revisorssuppleant	Stämman	2016
-------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Joakim Ottosson	Sammanställande	Stämman	2016
Hanna Persson	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 125 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2014 och visar på ett underhållsbehov på 261 tkr per år för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 047 tkr (151 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 151 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Tvättstugor	49	Byte av tvättmaskin

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2017-19	Enligt underhållsplan

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare ökade intäkter för årsavgifter och minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat eftersom kostnaderna för elen stigit. Anledningen till det är att de boende på en extrastämma i februari 2015 beslutade att införa gemensam el med individuell mätning (se stycket Medlemsinformation nedan). Kostnaden för elen har stigit med 163 tkr och föreningens intäkt för samma period landade på 156 tkr. Syftet med att införa gemensam el är att sänka de boendes kostnader genom att alla hushållsabonnemang upphör. Genom detta sparar de boende ca 1 800 kr/år vardera.

I början av 2014 satte föreningen om två lån som varit bundna till räntor på närmare 5 %. Detta gjorde att räntekostnaderna sjönk med ca 600 tkr mellan 2013 och 2014. Sänkningen får även positiva effekter på 2015-års räntekostnader då de nya räntorna nu kommit föreningen tillgodo under hela året. Utöver låneomsättningarna har även den rörliga räntan på ett av föreningens lån sjunkit succesivt under året och föreningen har även amorterat vilket gör att räntekostnaderna sjunkit ytterligare. Totalt blev räntekostnaderna 270 tkr lägre under 2015.

Årets resultat är 135 tkr bättre än budget främst tack vare de låga räntekostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året stärkts från 183% till 259%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 343 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 200 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har under våren 2016 tecknat avtal om att ingå i Riksbyggens samordnad låneupphandling. Upphandlingen innebär att räntan förhandlas tillsammans med andra föreningar och att samtliga lån placeras i den bank som Riksbyggen vid tidpunkten för låneomsättningen har ett samarbete med (f.n. Swedbank).

De första lånen placeras i upphandlingen per den 26 mars 2016 och det är då två lån från SEB som ska bindas om. Det ena lånet har varit bundet till räntan 2,87 % och det andra har under året haft 3-månadersränta som vid ingången av 2015 låg på 1,37 % och vid utgången 0,58 %. De nya räntorna är vid upprättandet av årsredovisningen inte fastställda.

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång ingått/avslutat följande väsentligare avtal:
Riksbyggen Samordnad låneupphandling Nytt

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer och årets avgående medlemmar till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår därmed till 120 personer.

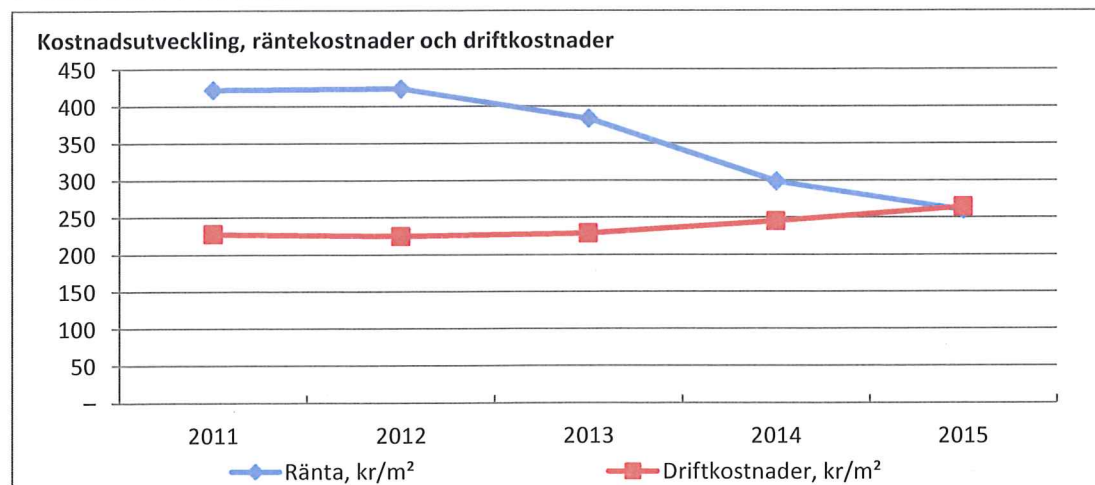
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret tolv överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år elva). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom den tidigare föreningslokalen som byggdes om 2012 och som nu upplåts med hyresrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 721 MWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 25 MWh värme. Om man istället ser till den klimatkorrigerade förbrukningen har den minskat med 29 MWh vilket antyder att 2015 var ett mildare år i förhållande till 2014.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 459	6 353	6 245	5 999	5 717
Resultat efter finansiella poster (årets resultat)	857	524	615	201	30
Resultat före avskrivningar	2 200	1 837	1 274	798	570
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	1 153	1 205	742	362	230
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	151	91	77	63	49
Balansomslutning	175 834	175 485	175 798	176 093	176 077
Kassaflöde, indirekt metod	1 202	982	420	250	- 64
Soliditet	62%	62%	61%	61%	61%
Likviditet	259%	183%	187%	119%	125%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr/m ²	879	863	848	823	784
Driftkostnader, kr/m ²	264	245	229	225	228
Ränta, kr/m ²	260	299	383	424	422
Underhållsfond, kr/m ²	701	557	478	402	339
Lån, kr/m ²	9 524	9 618	9 712	9 804	9 891
Skuldkvot	9,92	10,48	10,76	11,28	11,96
Värmeförbrukning, MWh	721	696	796	622	
Värmeförbrukning, MWh klimatkorrigerad	777	806	799	615	
Vattenförbrukning, m ³	15 314	14 610	15 447	14 906	

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 422 709
Årets resultat före fondförändring	856 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 047 048
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 098
Summa underskott	-1 564 045

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 564 045
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 459 339	6 353 017
Övriga rörelseintäkter	2	185 955	1 739
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 645 294	6 354 756
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 828 943	-1 697 041
Övriga externa kostnader	4	- 765 080	- 707 551
Personalkostnader	5	- 71 550	- 61 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 343 255	-1 313 693
Summa rörelsekostnader		-4 008 828	-3 780 154
Rörelseresultat		2 636 466	2 574 602
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 818	3 818
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 529	11 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 796 199	-2 066 457
Summa finansiella poster		-1 779 852	-2 051 063
Resultat efter finansiella poster		856 614	523 538
Årets resultat	12	856 614	523 538

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	171 487 330	172 534 960
Summa materiella anläggningstillgångar		171 487 330	172 534 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	124 500	41 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	41 500
Summa anläggningstillgångar		171 611 830	172 576 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		428	283
Övriga fordringar		12 356	4 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	178 039	74 577
Summa kortfristiga fordringar		190 823	79 229
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 080 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 080 000	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		951 645	629 672
Summa kassa och bank		951 645	629 672
Summa omsättningstillgångar		4 222 468	2 908 902
SUMMA TILLGÅNGAR		175 834 298	175 485 362

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650 179	105 650 179
Fond för yttre underhåll		4 853 485	3 855 535
Summa bundet eget kapital		110 503 664	109 505 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 420 659	-1 946 247
Årets resultat		856 614	523 538
Summa fritt eget kapital		-1 564 045	-1 422 709
Summa eget kapital		108 939 619	108 083 005
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	65 261 239	65 808 522
Summa långfristiga skulder		65 261 239	65 808 522
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	652 088	760 000
Leverantörsskulder		157 762	88 479
Övriga skulder		8 305	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	815 285	745 056
Summa kortfristiga skulder		1 633 440	1 593 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 834 298	175 485 362
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		71 800 000	71 800 000
Summa ställda säkerheter		71 800 000	71 800 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- Bostadsbyggnader uppförda 2005-2009 betalar halverad fastighetsavgift för inkomståret 2015.
- Från och med år 2016 kommer föreningen att betala hel fastighetsavgift på de byggnader som uppfördes 2005 men endast halv avgift på byggnaden som stod klar 2006.

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	120	2126
Ombyggnad lokal till bostad	Linjär	5	2016
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2017
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 036 591	5 929 849
Hyrer, bostäder	75 739	74 400
Hyrer, garage	354 600	354 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 7 591	- 5 833
	6 459 339	6 353 017

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	156 201	–
Fakturerade administrationskostnader IMD	29 115	–
Öresavrundningar	100	- 61
Inkassointäkter	540	1 800
	185 955	1 739

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	124 952	106 921
Underhåll	49 098	88 212
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 501	50 506
Samfällighetsavgift	193 096	187 416
Försäkringspremier	54 533	45 443
Kabel- och digital-TV	71 792	71 048
Återbäring från Riksbyggen	- 10 800	- 7 900
Serviceavtal	45 369	44 119
Förbrukningsmateriel	12 494	26 008
Vatten	170 279	168 355
El	258 982	95 976
Uppvärmning	732 003	736 697
Sophantering och återvinning	75 645	84 240
	1 828 943	1 697 041

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode totalförvaltning	611 958	582 122
IT-kostnader	77 165	76 696
Juridiska kostnader	33 175	2 250
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	7 068
Möteskostnader	300	–
Kreditupplysningar	1 000	2 400
Kontorsmateriel	13 292	7 160
Telefon och porto	5 820	6 002
Medlems- och föreningsavgifter	3 486	3 486
Köpta tjänster	11 059	14 508
Konsultarvoden	–	4 375
Bankkostnader	700	885
Övriga externa kostnader	–	600
	<u>765 080</u>	<u>707 551</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	53 520	52 746
Föreningsvald revisor	999	999
Utbildning, förtroendevalda	–	300
Summa	<u>54 519</u>	<u>54 045</u>
Sociala kostnader	<u>17 031</u>	<u>7 824</u>
	<u>71 550</u>	<u>61 869</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 253 442	1 253 442
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
Standardförbättringar	<u>60 914</u>	<u>31 352</u>
	<u>1 343 255</u>	<u>1 313 693</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 298
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	12 395	9 674
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	603
Övriga ränteintäkter	<u>53</u>	<u>1</u>
	<u>12 529</u>	<u>11 576</u>

Not 8 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>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar (individuellt mätdata)	295 625	–
	<u>295 625</u>	<u>–</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>178 091 376</u>	<u>177 795 751</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 964 442	-3 711 000
Anslutningsavgifter	- 202 293	- 173 394
Standardförbättringar	- 94 056	- 62 704
	<u>-5 260 791</u>	<u>-3 947 098</u>

Årets avskrivning byggnader

	-1 253 442	-1 253 442
--	------------	------------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	- 28 899	- 28 899
--	----------	----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 60 914	- 31 352
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-6 604 046</u>	<u>-5 260 791</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>171 487 330</u>	<u>172 534 960</u>
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	139 132 116	140 385 558
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	57 796	86 695
Standardförbättringar	297 418	62 707

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>
--	-------------------	-------------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

249 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

	124 500	41 500
	<u>124 500</u>	<u>41 500</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	877	2 521
Upplupna elavgifter	87 400	–
Förutbetalda försäkringspremier	57 268	47 717
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 306	17 948
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 900	6 391
Övriga förutbetalda kostnader	1 288	–
	<u>178 039</u>	<u>74 577</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					3 080 000	2 200 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	1 420 000	0,25	2016-02-12		
	90 dagar	1 300 000	0,25	2016-03-12		
	90 dagar	360 000	0,25	2016-01-12		
					3 080 000	2 200 000

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 013 197	67 636 982	3 855 535	-1 946 247	523 538
Disposition enl. årsstämmobeslut				523 538	- 523 538
Reservering underhållsfond			1 047 048	-1 047 048	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 49 098	49 098	
Årets resultat					856 614
Vid årets slut	38 013 197	67 636 982	4 853 485	-2 420 659	856 614

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 856 613 kr. I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -141 337 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	65 913 327	66 568 522
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)	- 652 088	- 760 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	65 261 239	65 808 522

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	2,68%	2016-12-14	10 442 118		105 195	10 336 923
SBAB BANK AB	3,07%	2019-02-15	12 790 750			12 790 750
SBAB BANK AB	3,26%	2020-02-14	12 490 750		400 000	12 090 750
SEB BOLÄN AB	0,58%	2016-03-28	10 369 134			10 369 134
SEB BOLÄN AB	2,87%	2016-03-28	10 369 135			10 369 135
SEB BOLÄN AB	3,30%	2018-03-28	10 106 635		150 000	9 956 635
			66 568 522		655 195	65 913 327

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 652 088 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 700 000 kr årligen.

B

2015-12-31

2014-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 778	12 254
Upplupna räntekostnader	94 807	99 402
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	76 240
Upplupna elkostnader	31 973	11 215
Upplupna värmekostnader	97 281	108 033
Upplupna kostnader för renhållning	6 068	6 590
Upplupna kostnader för administration	9 678	—
Upplupna revisionsarvoden	8 124	8 124
Upplupna styrelsearvoden	53 400	53 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 404	13 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	493 772	356 405
	<u>815 285</u>	<u>745 056</u>

Lund 2016-04-22



Nils Norrsell



Johan Nordström



Christina Almén

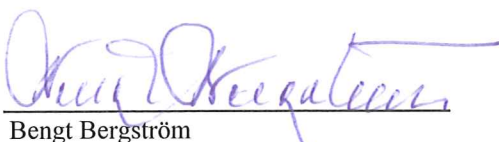


Anders Olofsson



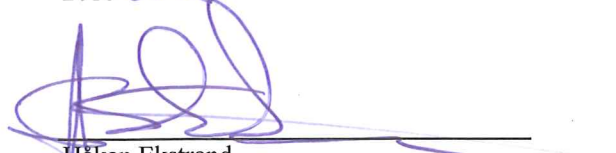
Linus Cavander (ersätter My Engdahl)

Min granskningsrapport har lämnats
2016-04-22



Bengt Bergström
Föreningsvald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats
2016-05-03



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor, YREV AB

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	856 614	523 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 343 255	1 313 693
	2 199 869	1 837 231
Årets skatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 199 869	1 837 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-111 594	-19 195
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	147 518	-188 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 235 793	1 629 370
Investeringsverksamheten		
Ökning av finansiella anläggningstillgångar	-83 000	—
Investeringar i byggnader & mark	-295 625	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-378 625	—
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-655 195	-647 177
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-655 195	-647 177
Årets kassaflöde	1 201 973	982 193
Likvida medel vid årets början	2 829 672	1 847 480
Likvida medel vid årets slut	4 031 645	2 829 672
(se Not 11 och Not)		

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se resultaträkningen.



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 2015.

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 2015.

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 revisionssed 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.

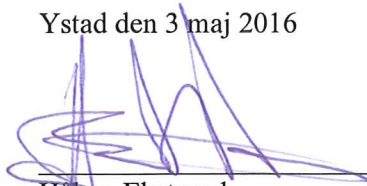
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 3 maj 2016


Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Riksbyggen Brf Solhöjden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf Solhöjden 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