

Årsredovisning

BRF SOLHÖJDEN I LUND
2016-01-01 - 2016-12-31
Org nr 769604-1354

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



Medlemsvinsten 2016

BRF SOLHÖJDEN I LUND är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 10 600 kronor i återbäring samt 11 454 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SOLHÖJDEN I
LUND får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. 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	112 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GN", "6/6", "10", and "8".

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten 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 belysning. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Johan Nordström	Ordförande	Stämman	2018
Anders Olofsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Christina Almén	Sekreterare	Stämman	2017
Ghassem Ghahremani	Ledamot	Stämman	2018
Linus Cavander	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Sara Begdeli		Stämman	2017
Thomas Brcic		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Bengt Bergström	Revisor	Stämman	2017
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Valberedning

Björn Larsson	Valberedning	Stämman	2017
Hanna Persson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under 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 för 2017.

Avgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 879 kr/m²/år.

Föreningen fattade beslut på extrastämma 2016-11-20 att utöka marken genom förvärv. Detta då nybyggnation förändrar framkomligheten till och från fastigheten.

EN Cf
G67 AD
OK

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 184 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Underhållskostnaderna 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 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen på lång sikt 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 och tillkommande utgifter	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Tvättstuga	2015	Byte tvättmaskin

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsspolning	70

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbeten	2017-2019	Enligt underhållsplan

Årets resultat är 43 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade finansiella kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre elkostnader. Detta beror främst på att det är första året som föreningen betalar all el. Denna debiteras sedan medlemmarna. Elkostnaderna har ökat med 102 712 kr, men kompenseras av ökade intäkter för elavgifter.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 259% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 343 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 243 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 120 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

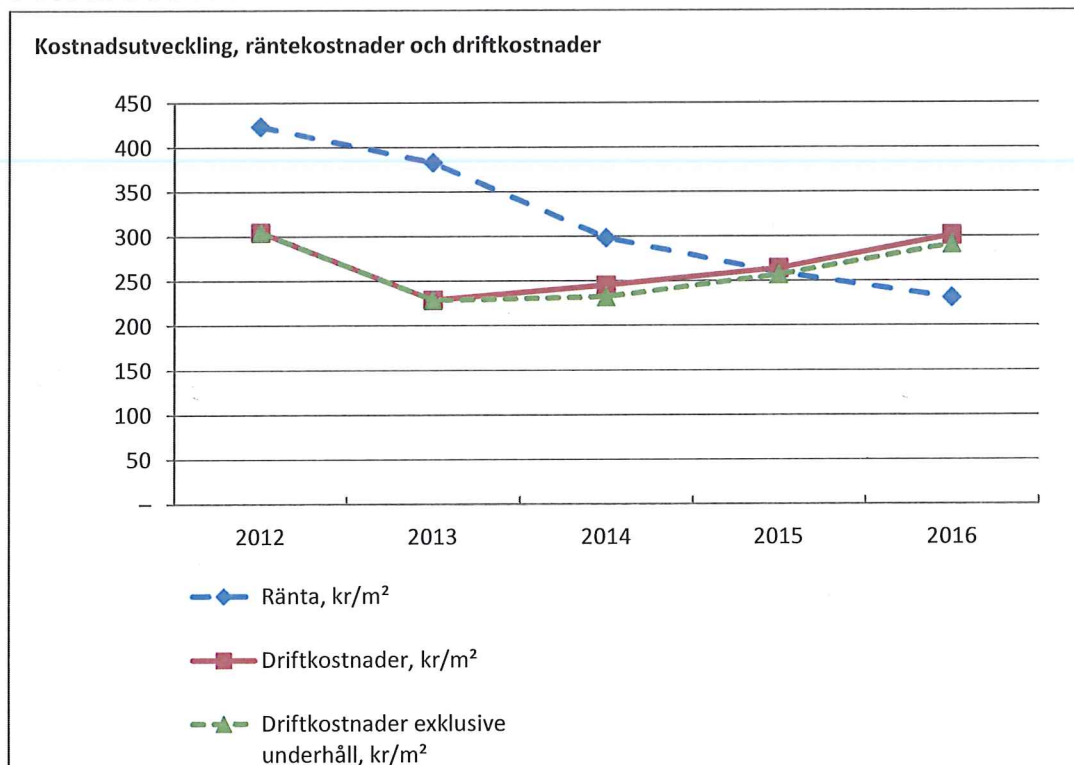
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret nio st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom den tidigare föreningslokalen som upplåts med hyresrätt.

ON
GK
OK
AO

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 687	6 616	6 353	6 245	5 999
Resultat efter finansiella poster	900	857	524	615	201
Årets resultat	900	857	524	615	201
Resultat exklusive avskrivningar	2 243	2 200	1 837	1 274	798
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 196	1 153	1 205	742	362
Avsättning till underhållsfond kr/m²	151	151	91	77	63
Balansomslutning	172 175	175 834	175 485	175 798	175 949
Kassaflöde, indirekt metod	-2 317	1 202	982	420	—
Soliditet	64%	62%	62%	61%	61%
Likviditet	117%	259%	183%	187%	119%
Avgifts- och hyresbortfall	0,18%	0,12%	0,09%	0,12%	0,55%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	879	879	863	848	823
Driftkostnader, kr/m²	301	264	245	229	305
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	291	257	232	229	305
Ränta, kr/m²	231	260	299	383	424
Underhållsfond, kr/m²	842	701	557	478	402
Lån, kr/m²	8 850	9 524	9 618	9 712	9 804
Skuldkvot	9,10	9,92	10,48	10,76	11,28

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and the word "AD".

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 013 197	67 636 982	4 853 485	-2 420 659	856 614
Disposition enl. årsstämmobeslut				856 614	- 856 614
Reservering underhållsfond			1 047 048	-1 047 048	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 70 438	70 438	
Årets resultat					899 742
Vid årets slut	38 013 197	67 636 982	5 830 095	-2 540 655	899 742

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 564 045
Årets resultat före fondförändring	899 742
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 047 048
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 438
Summa underskott	-1 640 912

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 640 912
----------------------------	------------

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

[Handwritten signature]

[Handwritten initials: ON, BX, GG, AD, Or]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 686 560	6 615 540
Övriga rörelseintäkter	3	47 738	29 754
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 734 298	6 645 294
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 085 898	-1 828 943
Övriga externa kostnader	5	- 751 132	- 765 080
Personalkostnader	6	- 67 596	- 71 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 343 258	-1 343 255
Summa rörelsekostnader		-4 247 884	-4 008 828
Rörelseresultat		2 486 414	2 636 466
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	11 454	3 818
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 489	12 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 600 615	-1 796 199
Summa finansiella poster		-1 586 672	-1 779 852
Resultat efter finansiella poster		899 742	856 614
Årets resultat		899 742	856 614

✂

AN

616. A0

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	170 144 072	171 487 330
Summa materiella anläggningstillgångar		170 144 072	171 487 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		170 268 572	171 611 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	428
Övriga fordringar	13	19 260	12 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 668	178 039
Summa kortfristiga fordringar		191 928	190 823
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	—	3 080 000
Summa kortfristiga placeringar		—	3 080 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 714 973	951 645
Summa kassa och bank		1 714 973	951 645
Summa omsättningstillgångar		1 906 901	4 222 468
SUMMA TILLGÅNGAR		172 175 473	175 834 298

OK
GG AO
or

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650 179	105 650 179
Underhållsfond		5 830 095	4 853 485
Summa bundet eget kapital		111 480 274	110 503 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 540 655	-2 420 659
Årets resultat		899 742	856 614
Summa fritt eget kapital		-1 640 912	-1 564 045
Summa eget kapital		109 839 362	108 939 619
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	60 699 453	65 261 239
Summa långfristiga skulder		60 699 453	65 261 239
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	550 000	652 088
Leverantörsskulder	16	217 098	157 762
Övriga skulder		185	8 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	869 375	815 285
Summa kortfristiga skulder		1 636 658	1 633 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 175 473	175 834 298

12

OK
GG
AO
OK

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	899 742	856 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 343 258	1 343 255
	2 243 000	2 199 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 243 000	2 199 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 105	-111 594
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	105 306	147 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 347 201	2 235 793
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-83 000
Investeringar i byggnader & mark	0	-295 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-378 625
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 663 874	-655 195
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 663 874	-655 195
Årets kassaflöde	-2 316 673	1 201 973
Likvida medel vid årets början	4 031 645	2 829 672
Likvida medel vid årets slut	1 714 973	4 031 645

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 9 och Not 10

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'K' and some illegible scribbles.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med

bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 17 mars 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Kvarvarande år
Byggnader	Linjär	120	118
Ombygg lokal till bostad	Linjär	5	0
Bredbandsinstallation	Linjär	10	1
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10	8

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 036 591	6 036 591
Hyrer, bostäder	75 739	75 739
Hyrer, garage	354 600	354 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 11 337	- 7 591
Elavgifter	230 967	156 201
	<u>6 686 560</u>	<u>6 615 540</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Fakturerade kostnader	46 483	29 115
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	100
Inkassoinkäkter	1 220	540
	<u>47 738</u>	<u>29 754</u>

an l
GG AO
or

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	184 493	124 952
Underhåll	70 438	49 098
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	52 622	51 501
Samfällighetsavgift	193 096	193 096
Försäkringspremier	57 268	54 533
Kabel- och digital-TV	73 224	71 792
Fastighetsskötsel	4 615	–
Återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 10 800
Obligatoriska besiktningar	46 615	45 369
Snö- och halkbekämpning	28 607	–
Förbrukningsmateriel	6 346	12 494
Vatten	171 258	170 279
El	361 694	258 982
Uppvärmning	768 295	732 003
Sophantering och återvinning	77 926	75 645
	<u>2 085 898</u>	<u>1 828 943</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	636 645	611 958
IT-kostnader	77 400	77 165
Juridiska kostnader	1 900	33 175
Arvode, yrkesrevisorer	7 125	7 125
Möteskostnader	812	300
Kreditupplysningar	900	1 000
Kontorsmateriel	8 812	13 292
Telefon och porto	7 751	5 820
Konstaterade förluster hyror/avgifter	22	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 486	3 486
Köpta tjänster	3 038	11 059
Bankkostnader	3 240	700
	<u>751 132</u>	<u>765 080</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	53 610	53 520
Föreningsvald revisor	999	999
Summa	<u>54 609</u>	<u>54 519</u>
Sociala kostnader	12 987	17 031
	<u>67 596</u>	<u>71 550</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 253 442	1 253 442
Anslutningsavgifter	28 899	28 899
Tillkommande utgifter	60 917	60 914
	<u>1 343 258</u>	<u>1 343 255</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	11 454	3 818
	<u>11 454</u>	<u>3 818</u>

Handwritten notes:
 ON ed
 6/6 10
 Or

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 356	12 395
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	81
Övriga ränteintäkter	90	53
	<u>2 489</u>	<u>12 529</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 585 061	1 796 199
Övriga finansiella kostnader	15 554	–
	<u>1 600 615</u>	<u>1 796 199</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
Tillkommande utgifter	452 388	156 763
	<u>178 091 376</u>	<u>177 795 751</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	–	295 625
	<u>–</u>	<u>295 625</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>178 091 376</u>	<u>178 091 376</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 217 884	-4 964 442
Anslutningsavgifter	- 231 192	- 202 293
Tillkommande utgifter	- 154 970	- 94 056
	<u>-6 604 046</u>	<u>-5 260 791</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 253 442	-1 253 442
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 28 899	- 28 899
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 60 917	- 60 914
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 947 304</u>	<u>-6 604 046</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>170 144 072</u>	<u>171 487 330</u>
Varav		
Byggnader	137 878 674	139 132 116
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	28 897	57 796
Tillkommande utgifter	236 501	297 418
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>112 400 000</u>	<u>108 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>112 400 000</u>	<u>108 000 000</u>
varav byggnader	<u>85 000 000</u>	<u>86 000 000</u>

JN

 GA

 AO

 Or

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

249 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	124 500	124 500
	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	1 861	2 940
Skattekonto	17 399	9 416
	<u>19 260</u>	<u>12 356</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	877
Förutbetalda försäkringspremier	64 391	57 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 593	18 306
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 900	12 900
Övriga periodiserade kostnader	1 295	1 288
Upplupna intäkter för debiterad el	75 489	87 400
	<u>172 668</u>	<u>178 039</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	61 249 453	65 913 327
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 550 000	- 652 088
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>60 699 453</u>	<u>65 261 239</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	0,85%	2018-11-23	10 336 923		4 113 874	6 223 049
SBAB BANK AB	3,07%	2019-02-15	12 790 750			12 790 750
SBAB BANK AB	3,26%	2020-02-14	12 090 750		400 000	11 690 750
SEB BOLÅN AB	3,30%	2018-03-28	9 956 635		150 000	9 806 635
SWEDBANK HYPOTEK	0,67%	Rörligt-3mån	10 369 134			10 369 134
SWEDBANK HYPOTEK	0,82%	2017-03-10	10 369 135			10 369 135
			65 913 327		4 663 874	61 249 453

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 58 499 453 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	71 800 000	71 800 000
Summa ställda panter	<u>71 800 000</u>	<u>71 800 000</u>

Not 16 Leverantörsskulder

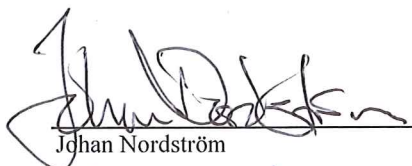
Reskontraförda leverantörsskulder	217 098	166 836
Ej reskontraförda leverantörsskulder	—	- 9 074
	<u>217 098</u>	<u>157 762</u>

ON
GG
AO

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	16 703	16 778
Upplupna räntekostnader	82 686	94 807
Upplupna elkostnader	35 070	31 973
Upplupna värmekostnader	106 397	97 281
Upplupna kostnader för renhållning	6 493	6 068
Upplupna kostnader för administration	–	9 678
Upplupna revisionsarvoden	7 125	8 124
Upplupna styrelsearvoden	54 609	53 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 607	3 404
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	531 685	493 772
	<u>869 375</u>	<u>815 285</u>

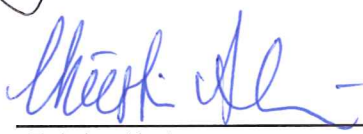
Lund 2017-03-07



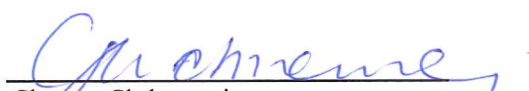
Johan Nordström



Anders Olofsson



Christina Almén

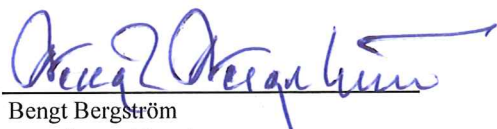


Ghassem Ghahremani



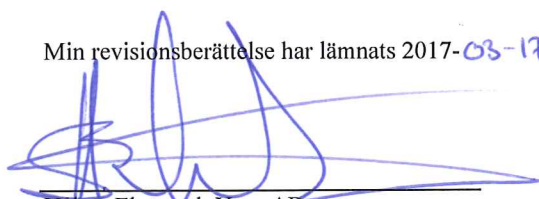
Linus Cavander

Mitt Granskningsprogram har lämnats 2017-03-10



Bengt Bergström
Föreningsvald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-17



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad 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 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.

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.

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 skuldtyngd 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.

BRF SOLHÖJDEN I LUND

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

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

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se