
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Solhöjden i Lund
Org nr: 769604-1354



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Solhöjden
i Lund får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 1 140 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror i huvudsak på att avgifterna sänktes med 10 % från 2018-01-01 och att det utförts underhållsåtgärder under året för 403 tkr. Kostnader för underhåll varierar naturligt mellan åren och föreningen gör en årlig avsättning till underhållsfond.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på utförda underhållsåtgärder. Räntekostnaderna har minskat på grund av omsättning av lån till förmånligare räntevillkor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 238%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 287 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solfångaren 1 i Lunds Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Neversvägen 31-35 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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



Lägenhetsfördelning

1 r.k.v.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	18	50	15	84

Dessutom tillkommer

Bilplatser i garage	MC-platser i garage
83	4

Total tomtarea	6 561 m ²
Bostäder hyresrätt	50 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 921 m ²
Total bostadsarea	6 971 m ²

Årets taxeringsvärde	112 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	112 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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.

Föreningen är delaktig i samfälligheten Solfångaren tillsammans med Riksbyggen Brf Solfångaren 5 i Lund och Heimstaden. Samfälligheten består av två gemensamhetsanläggningar. GA:1 omfattar grönområden, kommunikationsytor, planteringar och belysning. GA:2 omfattar ett parkeringshus. Föreningens andel är 83/231 i GA:1 och 83/196 i GA:2.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 404 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 116 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 160 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 116 tkr (160 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Tak	2014	Montering av plåt i loftgångar
Utemiljö	2014	Omläggning av marksten
Tvättstuga	2015	Byte tvättmaskin
Avloppsstammar	2016	Underhållsspolning

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Obligatorisk ventilationskontroll	68 tkr
Fasadtvätt	336 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Nordström	Ordförande	2019
Peter Ahlström	Sekreterare	2019
Ghassem Ghahremani	Vice ordförande	2019
Agneta Jönsson	Ledamot	2019
Linus Cavander	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Begdeli	Suppleant	2019
Alexander Jaako	Suppleant	2019
Peter Frennhoff	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunvor Carlsson	Förtroendevald revisor 2019
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Persson	2019
Björn Larsson	2019

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar för att möta ändringar i lagen om ekonomiska föreningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

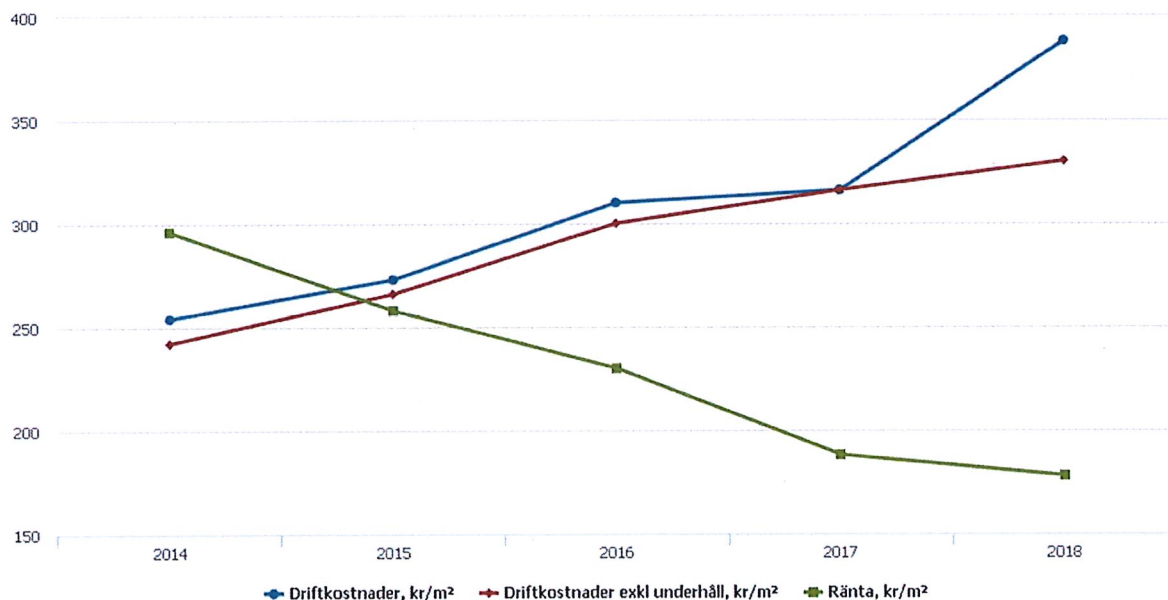
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 000	6 684	6 687	6 616	6 353
Resultat efter finansiella poster	5	1 145	900	857	524
Årets resultat	5	1 145	900	857	524
Resultat exklusive avskrivningar	1 287	2 456	2 243	2 200	1 837
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	171	1 389	1 196	1 153	1 205
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	153	150	150	91
Balansomslutning	171 813	172 946	172 175	175 834	175 485
Soliditet %	65	64	64	62	62
Likviditet %	238	220	117	259	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	785	872	872	872	857
Driftkostnader, kr/m ²	388	316	310	273	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	330	316	300	266	242
Ränta, kr/m ²	178	188	230	258	296
Lån, kr/m ²	8 555	8 707	8 786	9 455	9 549
Skuldkvot %	9,83	9,00	9,10	9,92	10,48



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 636 982	38 013 197	6 897 095	-2 707 912	1 144 971
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 144 971	-1 144 971
Reservering underhållsfond			1 116 000	-1 116 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-403 963	403 963	
Årets resultat					4 502
Vid årets slut	67 636 982	38 013 197	7 609 132	-2 274 978	4 502

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 562 941
Årets resultat	4 502
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 116 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	403 963
Summa	-2 270 476

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-2 270 476**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 000 180	6 679 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 562	64 311
Summa rörelseintäkter		6 065 742	6 744 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 705 860	-2 203 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-738 533	-719 251
Personalkostnader	Not 6	-83 191	-69 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 282 580	-1 311 477
Summa rörelsekostnader		-4 810 163	-4 303 901
Rörelseresultat		1 255 578	2 440 319
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 952	11 454
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 855	3 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 270 884	-1 310 652
Summa finansiella poster		-1 251 077	-1 295 348
Resultat efter finansiella poster		4 502	1 144 971
Årets resultat		4 502	1 144 971



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	167 550 016	168 832 595
Summa materiella anläggningstillgångar		167 550 016	168 832 595
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	124 500	124 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		124 500	124 500
Summa anläggningstillgångar		167 674 516	168 957 095
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		377	207
Övriga fordringar	Not 11	17 394	24 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	371 923	348 809
Summa kortfristiga fordringar		389 694	373 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 748 741	3 614 906
Summa kassa och bank		3 748 741	3 614 906
Summa omsättningstillgångar		4 138 435	3 988 824
Summa tillgångar		171 812 951	172 945 919



Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 650 179	105 650 179
Fond för yttre underhåll		7 609 132	6 897 095
Summa bundet eget kapital		113 259 311	112 547 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 274 978	-2 707 912
Årets resultat		4 502	1 144 971
Summa fritt eget kapital		-2 270 476	-1 562 941
Summa eget kapital		110 988 835	110 984 333
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	59 086 953	60 149 453
Summa långfristiga skulder		59 086 953	60 149 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	550 000	550 000
Leverantörsskulder		341 326	306 390
Skatteskulder		72 460	82 718
Övriga skulder		0	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	773 377	872 124
Summa kortfristiga skulder		1 737 163	1 812 133
Summa eget kapital och skulder		171 812 951	172 945 919



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 502	1 144 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 282 580	1 311 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 287 081	2 456 448
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-15 776	-181 990
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-74 970	175 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 196 335	2 449 933
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 062 500	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 062 500	-550 000
Årets kassaflöde	133 835	1 899 933
Likvidamedel vid årets början	3 614 906	1 714 973
Likvidamedel vid årets slut	3 748 741	3 614 906



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2126
Individuell mätdata (IMD)	Linjär	10	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 432 988	6 036 659
Hyrer, bostäder	68 160	75 742
Hyrer, garage	302 510	354 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 658	-11 980
Elavgifter	219 180	224 887
Summa nettoomsättning	6 000 180	6 679 909

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	20 153	12 616
Fakturerade kostnader	45 405	46 675
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	14
Försäkringsersättningar	0	5 006
Summa övriga rörelseintäkter	65 562	64 311

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-403 963	0
Reparationer	-145 837	-142 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-110 971	-144 015
Samfällighetsavgift	-235 443	-243 096
Försäkringspremier	-67 612	-64 391
Kabel-TV och internetanslutning	-149 454	-152 288
Återbäring från Riksbyggen	8 750	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 102	-5 690
Obligatoriska besiktningar	-49 203	-47 321
Snö- och halkbekämpning	-43 144	-21 315
Övriga fastighetskostnader	-10 547	0
Förbrukningsmaterial och inventarier	-11 000	-7 630
Vatten	-196 195	-182 705
Fastighetsel	-419 790	-361 115
Uppvärmning	-771 956	-744 720
Sophantering och återvinning	-91 759	-86 006
Extradebiterade kostnader för skötsel	-6 633	-11 812
Summa driftkostnader	-2 705 860	-2 203 574

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-676 102	-659 771
IT-kostnader	-933	-463
Arvode, yrkesrevisor	-7 437	-8 313
Övriga förvaltningskostnader	-10 665	-1 742
Kreditupplysningar	-1 725	-925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 610	-12 320
Kontorsmateriel	-2 499	-8 571
Telefon och porto	-13 986	-12 650
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-3 486	-3 486
Bankkostnader	-1 790	-2 505
Övriga externa kostnader	-1 300	-8 396
Summa övriga externa kostnader	-738 533	-719 251



Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-62 500	-53 310
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-999
Sociala kostnader	-17 694	-15 289
Summa personalkostnader	-83 191	-69 598

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-28 897
Avskrivningar tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 282 580	-1 311 477

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelsägande i Riksbyggen	11 952	11 454
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 952	11 454



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 350 000	145 350 000
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	288 988	288 988
Tillkommande utgifter	452 388	452 388
	178 091 376	178 091 376
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	178 091 376	178 091 376
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 724 343	-7 471 326
Anslutningsavgifter	-288 988	-260 091
Tillkommande utgifter	-245 450	-215 887
	-9 258 781	-7 947 304
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 253 017	-1 253 017
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-28 897
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-29 563	-29 563
	-1 282 580	-1 311 477
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 541 361	-9 258 781
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 550 015	168 832 595
Varav		
Byggnader	135 372 640	136 625 657
Mark	32 000 000	32 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	177 375	206 938
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 400 000	112 400 000
Totalt taxeringsvärde	112 400 000	112 400 000
varav byggnader	85 000 000	85 000 000
varav mark	27 400 000	27 400 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
249 andelar á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	124 500	124 500
Summa andra långfristiga fordringar	124 500	124 500

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	17 394	17 332
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 569
Summa övriga fordringar	17 394	24 901

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	77 590	67 612
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 600	169 026
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 020	31 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 713	80 234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 923	348 809

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	2 911 693	2 003 843
Transaktionskonto Swedbank	837 048	1 611 063
Summa kassa och bank	3 748 741	3 614 906

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	59 636 953	60 699 453
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	59 086 953	60 149 453

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,07%	2018-03-28	9 656 635,00	-9 619 135,00	37 500,00	0,00
SWEDBANK	0,71%	3-månaders	10 369 134,00	0,00	0,00	10 369 134,00
SBAB	3,07%	2019-02-05	12 790 750,00	0,00	0,00	12 790 750,00
SBAB	3,26%	2020-02-14	11 290 750,00	0,00	400 000,00	10 890 750,00
SWEDBANK	1,41%	2021-11-25	6 223 049,00	0,00	550 000,00	5 673 049,00
SWEDBANK	1,55%	2022-03-25	10 369 135,00	0,00	0,00	10 369 135,00
SWEDBANK	1,74%	2023-03-24	0,00	9 619 135,00	75 000,00	9 544 135,00
Summa			60 699 453,00	0,00	1 062 500,00	59 636 953,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 56 886 953 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 637	16 891
Upplupna räntekostnader	122 272	79 159
Upplupna elkostnader	42 747	35 720
Upplupna värmekostnader	109 297	108 891
Upplupna kostnader för renhållning	13 718	0
Upplupna revisionsarvoden	7 875	8 313
Upplupna styrelsearvoden	65 497	54 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 804	57 629
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	337 530	510 762
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 377	872 124

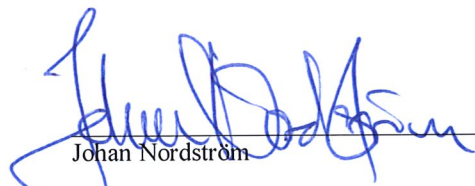
Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsintekningar	71 800 000	71 800 000

Styrelsens underskrifter

Lund, 2019-04-02

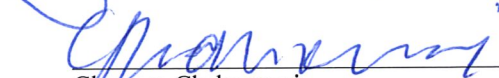
Ort och datum



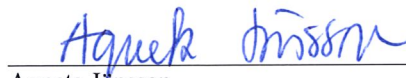
Johan Nordström



Peter Ahlström



Ghassem Ghahremani

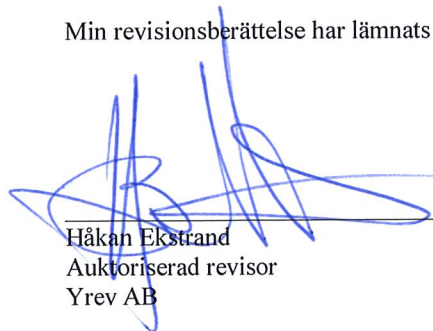


Agneta Jönsson



Linus Cavander

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05.



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-04-02



Gunvor Carlsson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund
Org.nr 769604-1354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Riksbyggen Brf Solhöjden i Lund för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 *Revisorers 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 betryggande sätt.

Revisorers 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

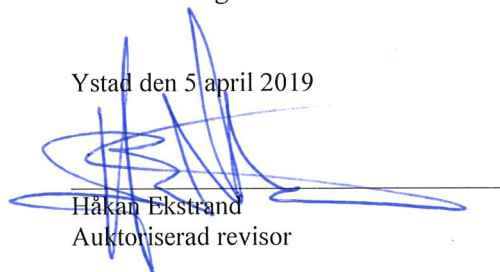
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 april 2019



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen BRF Solhöjden i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

