

BRF Solskenet



Brf Solskenet i lund
Org nr 769617-5624
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

27

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m
årsstämman

Ordinarie ledamöter

Utsedd av

Kenth Hemtman	Stämman	2011
Erika Wickman	Stämman	2011
Susanne Persson	Stämman	2011
Anders Nilsson	Stämman	2011
Nils-Erik Bergbom	Stämman	2011
Daniel Fröjmark	Stämman	2011
Åsa Persson	Stämman	2011

Styrelsesuppleanter

Curt Wells	Stämman	2011
Björn Persson	Stämman	2011
Göran Johansson	Stämman	2011
Nadja Stoltz	Stämman	2011
Mikael Andersson	Stämman	2011

Ordinarie revisorer

Jesper Olavi	Stämman	2011
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2011

Valberedning

Anna-Lena Fällman	2011
Anne-Karin Guth Wellbring	2011
Lena Odenborg	2011

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Solskenet 2 och Vindilen 3 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 227 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Blidvädersvägen 6 A-G och Sunnavägen 10 A-O i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 roks	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
2	51	5	37	16	56	60

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	123	135

RZ

Total tomtarea:	18 359 kvm
Total bostadsarea:	17 735 kvm
Total lokalarea:	195 kvm

Årets taxeringsvärde	167 501 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	167 501 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 324 tkr och planerat underhåll för 562 tkr. Planerat underhåll avser huvudsakligen renovering av tvättstugorna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens ekonomiska plan visar på ett underhållsbehov på 5 000 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 28 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 52 kr/kvm.

Större planerade åtgärder avser målning av trapphus och byte av trappor på låghusen under verksamhetsåret 2011.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2010 (samt en extra stämma den 27 januari 2010). Styrelsen har hållit 22 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 241

Ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheterna Solskenet 2 och Vindilen 3 av Akelius den 31 mars. Köpet genomfördes via bolagsförvärv.

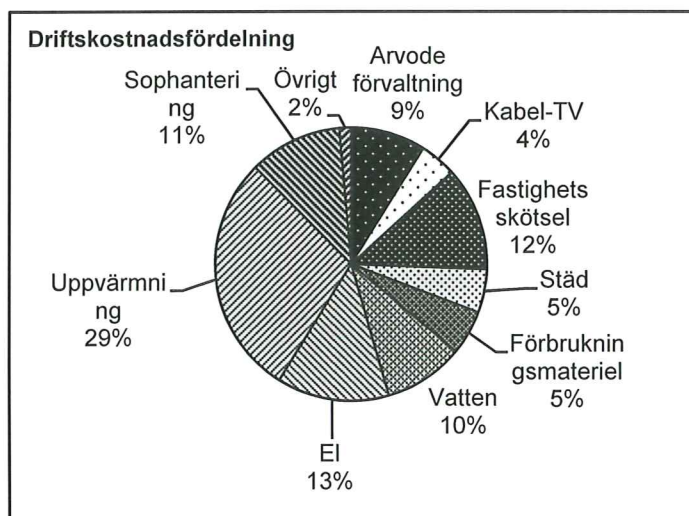
Eftersom föreningen endast har ägt fastigheten från 1 april blir helårsbilden av föreningens ekonomi inte rättvisande mot ett "normalår". I redovisningen ingår dessutom engångskostnader i samband med ombildningen.

Antagen budget för 2011 ger full kostnadstäckning.



Resultat och ställning (tkr)

	2010
Rörelsens intäkter	8 647
Årets resultat	1 227
Resultat efter fondförändringar	867
Balansomslutning	359 317
Soliditet %	40%
Likviditet %	348%
Avgifts- och hyresbortfall %	2,09%
Lån, kr / kvm	6 687



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 25 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 51 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var 2 bostadsrätter ej placerade.

RJ

Styrelsens verksamhetsberättelse

Under året har styrelsen beslutat att renovera alla tvättstugor. Detta gjordes under juni-juli 2010. Arbetet med att få vår sophantering att fungera har tagit mycket av styrelsens tid.

Sophanteringen fungerar inte trots att vi gått ut med info om att sortera och att grovsopor skall köras till återvinnings station fungerar detta inte bland de boende. IL Recyling har heller inte skött sitt uppdrag på tillfredställande sätt, men vi hoppas att det skall bli bättre och styrelsen har regelbunden kontakt med dem.

Trädgårdsgruppen har tagit fram underlag för upprustning av vår innegård och styrelsen har beslutat att följa underlaget som är framtaget. Upprustning/renovering kommer ske under våren 2011.

Styrelsen har beslutat att måla om i alla trapphus Blidvädersvägen 6 A-G. Målerifirman JOMA måleri utför arbetet under våren 2011.

Under hösten beslutade styrelsen om renovering/byte av samtliga trappor till innergården. Beställning av nya trappor enligt offert gjordes i oktober 2010. På grund av distributionsfel kom inte trapporna förrän i april 2011. Styrelsen beklagar detta.

Offertter har även tagits in för renovering av 9 av låghusens trappavsatser samt deras källartrappor. Arbetet kommer att utföras snarast på grund av olycksrisk.

Styrelsen har även tagit fram en mapp med information till både bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Denna har delats ut till samtliga lägenheter i huset.

Styrelsen gav alla boende ett julkort med en lott i julveckan.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 655
Årets resultat före fondförändring	1 226 915
Årets fondavsättning	-921 949
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>561 949</u>
Summa över/underskott	864 260

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	864 260

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

PK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 825 630	0
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 184 599	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	5 676	0
		<u>8 646 708</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 323 981	0
Planerat underhåll	5	- 561 949	0
Driftskostnader	6	-2 737 291	- 1 520
Övriga kostnader	7	- 23 624	0
Personalkostnader	8	- 63 616	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 855 600	0
		<u>-4 566 061</u>	<u>- 1 520</u>
Rörelseresultat		4 080 646	- 1 520
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	9 982	11
Räntekostnader	11	-2 863 714	0
		<u>-2 853 732</u>	<u>11</u>
Resultat efter finansiella poster		1 226 915	- 1 509
Årets resultat		<u>1 226 915</u>	<u>- 1 509</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 921 949	0
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		561 949	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 360 000</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		866 915	- 1 509

EF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	257 132 162	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag		93 968 396	0
Summa anläggningstillgångar		351 100 558	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 768	0
Fordringar på Akelius		625 719	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	228 236	0
		873 723	0
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 000 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		4 674	0
Bankmedel		2 066 734	2 995
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		2 271 014	0
		4 342 421	2 995
Summa omsättningstillgångar		8 216 144	2 995
SUMMA TILLGÅNGAR		359 316 702	2 995

RJ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		140 547 804	5 650
Upplåtelseavgifter		1 327 689	0
Underhållsfond		360 000	0
		<u>142 235 493</u>	<u>5 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 655	- 1 146
Årets resultat		1 226 915	- 1 509
Avsättning till underhållsfond		- 921 949	0
Ianspråktagande av underhållsfond		561 949	0
		<u>864 260</u>	<u>- 2 655</u>
Summa eget kapital		143 099 753	2 995
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	119 890 000	0
Skuld till dotterbolag		93 968 396	0
		<u>213 858 396</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326 152	0
Skatteskulder		11 068	0
Övriga skulder, kortfristiga	17	44 611	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 976 722	0
		<u>2 358 553</u>	<u>0</u>
Summa skulder		216 216 949	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 316 702	2 995

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 144 000 000 0

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2 655 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

27

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Enligt ek. plan. Avskrivningsplan kommer upprättas under 2011.

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 902 371
Hyror, bostäder	3 546 150
Hyror, lokaler	61 203
Hyror, garage	251 040
Hyror, p-platser	64 865
	<hr/>
	8 825 630

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 52 236
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 51 717
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 45 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 35 246
	<hr/>
	- 184 599

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	26
Övriga intäkter	5 650
	<hr/>
	5 676

EF

2010-12-31

Not 4 Reparationer

Bostäder	72 041
Tvättstugor	26 600
Vatten/Avlopp	25 815
Värme	3 981
Ventilation	20 787
Elinstallationer	36 944
Tele/TV/Porttelefon	9 358
Hissar	5 012
Huskropp	122 455
Övriga reparationer	988
	<hr/>
	323 981

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	558 824
Gårdar och grönanläggningar	3 125
	<hr/>
	561 949

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	87 395
Arvode förvaltning	233 810
Kabel-TV	115 172
Arvode auktoriserad revisor	20 000
Möteskostnader	386
Fastighetsskötsel	324 469
Städ	134 834
Obligatoriska besiktningar	34 725
Drift och förbrukning, övrigt	2 188
Förbrukningsmateriel	138 536
Vatten	250 354
El	352 467
Uppvärmning	752 438
Sophantering	290 519
	<hr/>
	2 737 291

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	4 075
Telefon och porto	7 787
Medlems- och föreningsavgifter	4 720
Köpta tjänster	4 524
Bankkostnader	2 518
	<hr/>
	23 624



2010-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 000
Föreningsvald revisor	2 120
Utbildning, förtroendevalda	6 300
Summa	50 420
Sociala kostnader	13 196
	<hr/>
	63 616

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	855 600
	<hr/>
	855 600

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	993
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 479
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 510
Övriga ränteintäkter	0
	<hr/>
	9 982

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 863 714
	<hr/>
	2 863 714

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Årets anskaffningar	
Byggnader	169 240 112
Mark	88 747 650
Summa anskaffningsvärden	257 987 762

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	<hr/>
	0

Årets avskrivning byggnader	- 855 600
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 855 600

Restvärde enligt plan vid årets slut **257 132 162**

Varav	
Byggnader	168 384 512
Mark	88 747 650

2010-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	164 000 000
lokaler	3 501 000
Totalt taxeringsvärde	167 501 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 882 000</i>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	40 103
Övriga förutbetalda driftskostnader	154 057
Upplupna ränteintäkter	4 944
Fastighetsförsäkring	29 132
	228 236

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 000 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 000 000	1,00 2011-01-12
90 dagar	1 000 000	1,40 2011-02-12
90 dagar	1 000 000	1,60 2011-03-12

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Underhålls</i>	
		<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>		
Vid årets början	5 650	0	- 2 655
Förändring av underhållsfond			- 360 000
Avsättning till underhållsfond		921 949	
Uttag ur underhållsfond		- 561 949	
Årets resultat			1 226 915
Vid årets slut	141 875 493	360 000	864 260

RJ

2010-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	119 890 000
Skuld vid årets slut	119 890 000

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Akelius	4,00 Rörligt		19 000 000	14 500 000	4 500 000
NORDEA HYPOTEK ,	2,67 Rörligt		116 000 000	610 000	115 390 000
			135 000 000	15 110 000	119 890 000

Föreningen innehar ränteswapar hos Nordea enligt följande

Låneinstitut	Ränta	Löptid tom	Nominellt belopp
NORDEA HYPOTEK ,	2,67	2016-05-16	30 000 000
NORDEA HYPOTEK ,	2,95	2018-05-14	30 000 000
NORDEA HYPOTEK ,	3,11	2020-05-14	30 000 000

En Swap är en form av derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet Swp är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter rikser och betalningsströmmar med varandra.

En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör lånar till fast ränta (ex bunden i 5 år) kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Ränteswappr används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	200
Skuld sociala avgifter och skatter	25 796
Avräkning HUS	18 615
	44 611


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	759 706
Upplupna elkostnader	37 439
Upplupna värmekostnader	222 042
Upplupna kostnader för renhållning	36 026
Upplupna kostnader för kabel-TV	0
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	0
Upplupna kostnader för administration	0
Upplupna revisionsarvoden	22 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 491
Förutbetalda hyror och avgifter	774 898
	1 976 722

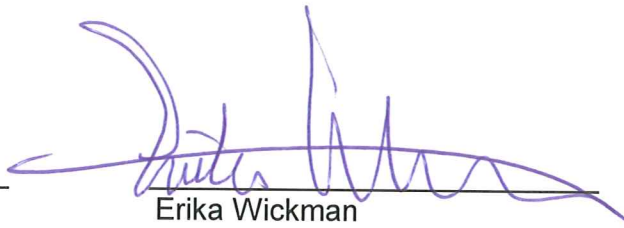
PK

2010-12-31


Lund 2011- 05-18




Kenth Hemtman



Erika Wickman



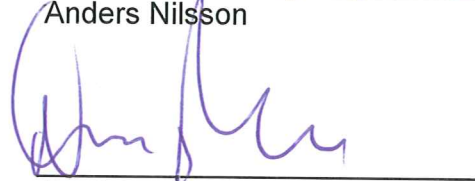
Susanne Persson




Anders Nilsson



Nils-Erik Bergbom



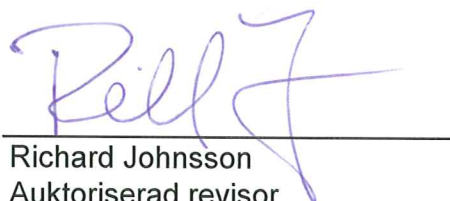
Daniel Fröjmark



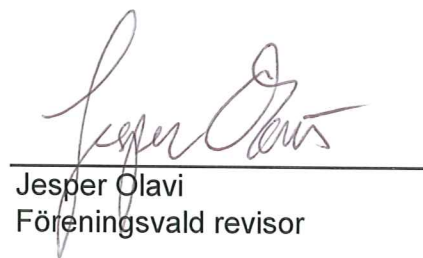
Åsa Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2011- 05-21

Lund 2011- 10-21



Richard Johnsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Jesper Olavi
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solskenet i Lund

Org.nr 769617-5624

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Solskenet i Lund för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 21/5 2011

Ernst & Young AB


Richard Johnsson
Auktoriserad revisor

Lund 21/10 -11


Jesper Olavi
Föreningsvald revisor

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Solskenet i lund styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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