

**Brf Solskenet i Lund**  
**Org nr 769617-5624**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*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 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 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.

## DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande



## 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 Riksbyggens Brf Solskenet i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<i>Ordinarie ledamöter</i>			
Daniel Fröjmark	Ordförande	Stämman	2012
Åsa Persson	Vice ordförande	Stämman	2012
Dimitra Aliciotis	Sekreterare	Stämman	2012
Kentth Hemtman	Ledamot	Stämman	2012
Susanne Persson	Ledamot	Stämman	2012
Sören Sonesson	Ledamot	Stämman	2012
Anders Nilsson	Ledamot	Stämman	2012

#### Styrelsesuppleanter

Anneli Fredriksson		Stämman	2012
Arne Dahl		Stämman	2012
Curt Wells		Stämman	2012
Eva-Karin Morin		Stämman	2012
Maha Tayar		Stämman	2012
Nadja Stoltz		Stämman	2012

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2012
Jesper Olavi	Revisor	Stämman	2012

#### Valberedning

Anna-Lena Fällman		Stämman	2012
Anne-Karin Guth Wellbring		Stämman	2012
Lena Odenborg		Stämman	2012

### 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 st lägenheter och 1 st lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Blidvädervägen 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



Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	123	135

Total tomtarea:	18 359 kvm
Total bostadsarea:	17 930 kvm
Total lokalarea:	1 888 kvm

Årets taxeringsvärde	185 358 000 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 1 011 tkr och planerat underhåll för 1 783 tkr. Planerat underhåll avser huvudsakligen byte av trappor och målning av trapphus.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 14 966 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad på 83 kr/kvm. Avsättning för 2011 sker med 79 kr/kvm.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2011. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 253

#### Ekonomi

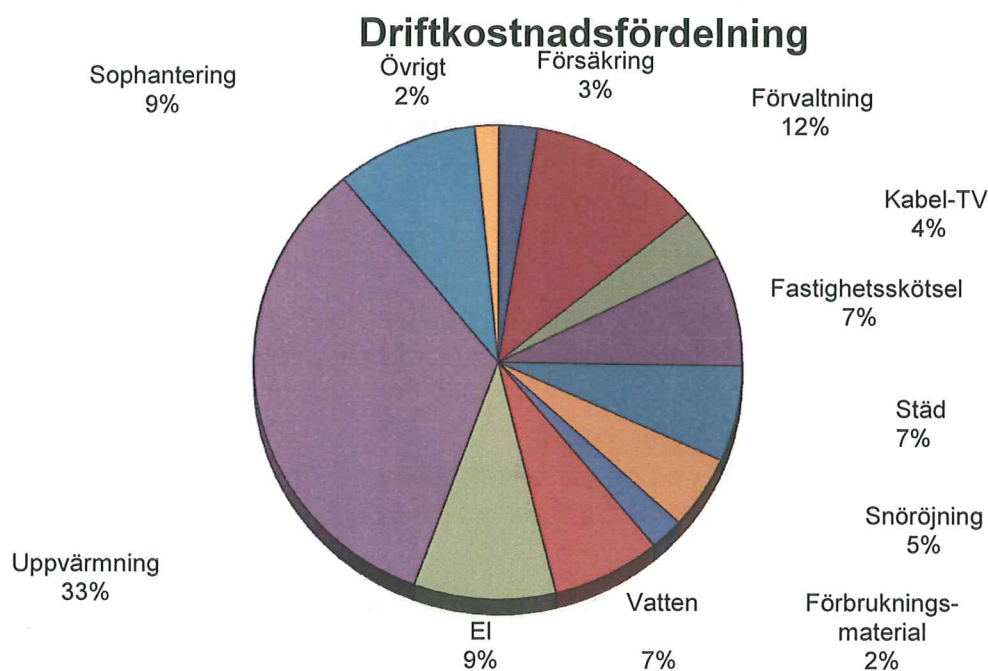
Årets resultat är sämre än föregående år. Det ger ingen rättvisande bild att jämföra resultaten för 2010 och 2011 med varandra. Detta då 2011 är första året som föreningen ägt husen hela kalenderåret.

Årets resultat jämfört med budget är sämre. Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året försämrats.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 347	8 647
Årets resultat	- 2 071	1 227
Resultat efter fondförändringar	- 1 711	867
Balansomslutning	355 504	359 317
Soliditet %	41%	40%
Likviditet %	166%	348%
Lån, kr / kvm	5 761	6 050



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % samt att höja hyrorna med samma nivå som allmännyttan.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 49 st som upplåts med hyresrätt).

*Handwritten signature*



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	864 260
Årets resultat före fondförändring	-2 071 359
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 423 821
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 783 821
Summa över/underskott	<u>-847 099</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-847 099</u>

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	11 721 600	8 825 630
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 376 829	- 184 599
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 726	5 676
		<u>11 347 496</u>	<u>8 646 708</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 011 331	- 323 981
Planerat underhåll	5	-1 783 821	- 561 949
Fastighetsavgift/skatt		- 318 374	0
Driftskostnader	6	-4 619 479	-2 737 291
Övriga kostnader	7	- 57 179	- 23 624
Personalkostnader	8	- 120 910	- 63 616
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 855 615	- 855 600
		<u>-8 766 709</u>	<u>-4 566 061</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 580 787</b>	<b>4 080 646</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	66 260	9 982
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 718 405	-2 863 714
		<u>-4 652 146</u>	<u>-2 853 732</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 071 359</b>	<b>1 226 915</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-2 071 359</u></b>	<b><u>1 226 915</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 423 821	- 921 949
lansspråktagande av underhållsfond		1 783 821	561 949
Förändring av underhållsfond		<u>360 000</u>	<u>- 360 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-1 711 359</b>	<b>866 915</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	256 276 547	257 132 162
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	93 968 396	93 968 396
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>350 244 943</b>	<b>351 100 558</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	19 768
Kundfordringar	14	137 500	0
Övriga fordringar	15	500	625 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60 645	228 236
		<u>198 645</u>	<u>873 723</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 300 000	3 000 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		1 099	4 674
Bankmedel	18	10 009	2 066 734
Avräkning med Swedbank		1 749 098	2 271 014
		<u>1 760 206</u>	<u>4 342 421</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 258 851</b>	<b>8 216 144</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>355 503 794</b>	<b>359 316 702</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		142 643 088	140 547 804
Upplåtelseavgifter		2 398 799	1 327 689
Underhållsfond		0	360 000
		<u>145 041 887</u>	<u>142 235 493</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		864 260	- 2 655
Årets resultat		-2 071 359	1 226 915
Avsättning till underhållsfond		-1 423 821	- 921 949
lanspråktagande av underhållsfond		1 783 821	561 949
		<u>- 847 099</u>	<u>864 260</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>144 194 788</u>	<u>143 099 753</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	114 170 000	119 890 000
Övriga långfristiga skulder		93 968 396	93 968 396
		<u>208 138 396</u>	<u>213 858 396</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		457 307	326 152
Skatteskulder		326 562	11 068
Övriga kortfristiga skulder	21	1 000	44 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 385 741	1 976 722
		<u>3 170 610</u>	<u>2 358 553</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>211 309 006</u>	<u>216 216 949</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>355 503 794</b></u>	<u><b>359 316 702</b></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		144 000 000	144 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 655 kr.

### 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

PJ

## 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.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

### Anläggningstillgångar

Byggnader, Avskrivning enligt ek. plan

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 719 850	4 902 371
Hyror, bostäder	3 331 979	3 546 150
Hyror, lokaler	113 043	61 203
Hyror, garage	410 797	251 040
Hyror, p-platser	145 930	64 865
	<hr/>	<hr/>
	11 721 600	8 825 630
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 49 903	- 52 236
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 98 601	- 51 717
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 138 883	- 45 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 89 442	- 35 246
	<hr/>	<hr/>
	- 376 829	- 184 599
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	166	26
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	5 650
Inkassointäkter	2 560	0
	<hr/>	<hr/>
	2 726	5 676

PJ

2011-12-31 2010-12-31

**Not 4 Reparationer**

Material gemensamma utrymmen	80 804	0
Bostäder	275 433	72 041
Lokaler	104 973	0
Tvättstugor	12 868	26 600
Gemensamma utrymmen	29 555	0
Vatten/Avlopp	91 298	25 815
Värme	7 314	3 981
Ventilation	2 729	20 787
Elinstallationer	54 273	36 944
Tele/TV/Porttelefon	9 703	9 358
Hissar	46 305	5 012
Övriga installationer	30 154	0
Huskropp	88 397	122 455
Gårdar och grönanläggningar	20 105	0
Garage och parkeringsplatser	58 778	0
Övrigt	22 365	988
Självrisk	76 277	0
	<hr/>	<hr/>
	1 011 331	323 981

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	1 783 821	558 824
Gårdar och grönanläggningar	0	3 125
	<hr/>	<hr/>
	1 783 821	561 949

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	118 616	87 395
Arvode förvaltning	534 841	233 810
Kabel-TV	163 447	115 172
IT-kostnader	1 347	0
Juridiska kostnader	4 338	0
Revisionsarvode, externt	17 500	20 000
Möteskostnader	0	386
Fastighetsskötsel	347 410	324 469
Städ	302 492	134 834
Obligatoriska besiktningar	43 044	34 725
Snöröjning	230 899	0
Drift och förbrukning, övrigt	6 618	2 188
Förbrukningsmateriel	104 361	138 536
Vatten	332 322	250 354
El	435 158	352 467
Uppvärmning	1 543 501	752 438
Sophantering	433 586	290 519
	<hr/>	<hr/>
	4 619 479	2 737 291

*Handwritten mark*

2011-12-31 2010-12-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Annonsering	4 258	0
Kontorsmateriel	4 826	4 075
Telefon och porto	4 041	7 787
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 600	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 720
Köpta tjänster	36 385	4 524
Konsultarvoden	1 290	0
Bankkostnader	1 780	2 518
	<hr/>	<hr/>
	57 179	23 624

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	84 798	42 000
Föreningsvald revisor	2 120	2 120
Utbildning, förtroendevalda	6 000	6 300
Summa	<hr/>	<hr/>
	92 918	50 420
Sociala kostnader	27 992	13 196
	<hr/>	<hr/>
	120 910	63 616

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	855 615	855 600
	<hr/>	<hr/>
	855 615	855 600

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 703	993
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	63 155	7 479
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 402	1 510
	<hr/>	<hr/>
	66 260	9 982

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	4 718 405	2 863 714
	<hr/>	<hr/>
	4 718 405	2 863 714

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	169 240 112	169 240 112
Mark	88 747 650	88 747 650
	<hr/>	<hr/>
	257 987 762	257 987 762

**Summa anskaffningsvärden**

257 987 762 257 987 762

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	- 855 600	0
	<hr/>	<hr/>
	- 855 600	0







	2011-12-31		2010-12-31
<b>Not 19 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>141 875 493</b>	<b>360 000</b>	<b>864 260</b>
Förändring av underhållsfond			360 000
Avsättning till underhållsfond		1 423 821	
Uttag ur underhållsfond		-1 783 821	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			-2 071 359
<b>Vid årets slut</b>	<b>141 875 493</b>	<b>0</b>	<b>- 847 099</b>
<b>Not 20 Fastighetslån</b>			
Fastighetslån		114 170 000	119 890 000
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>114 170 000</b>	<b>119 890 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,67	Rörligt	115 390 000		1 220 000	114 170 000
			115 390 000		1 220 000	114 170 000

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 Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker 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 kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

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

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,67	2016-05-16	30 000 000			30 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,95	2018-05-14	30 000 000			30 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	3,11	2020-05-14	30 000 000			30 000 000
			<b>90 000 000</b>			<b>90 000 000</b>

*Handwritten signature*

2011-12-31 2010-12-31

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder	1 000	200
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25 796
Avräkning HUS	0	18 615
	<hr/>	<hr/>
	1 000	44 611

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	899 150	759 706
Upplupna elkostnader	68 636	37 439
Upplupna värmekostnader	434 616	222 042
Upplupna kostnader för renhållning	35 019	36 026
Upplupna revisionsarvoden	15 303	22 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 768	124 491
Förutbetalda hyror och avgifter	837 249	774 898
	<hr/>	<hr/>
	2 385 741	1 976 722

Lund 2012-03-12

Daniel Fröjmark

Åsa Persson

Dimitra Aliciotis

Kenth Hemtman

Susanne Persson

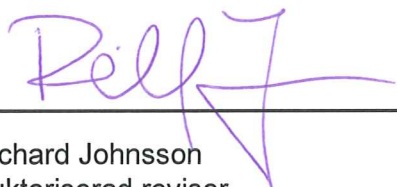
Sören Sonesson

2011-12-31 2010-12-31



Anders Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Lund 2012-03-28



Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Jesper Olavi  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solskenet i Lund, org.nr 769617-5624

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Solskenet i Lund för år 2011.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserat revisionsbolag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsd för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solskenet i Lund för år 2011.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


#### Uttalanden

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

Lund den 28 mars 2012

Ernst & Young AB

  
Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor

  
Jesper Olavi  
Förtroendevald 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 av 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 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

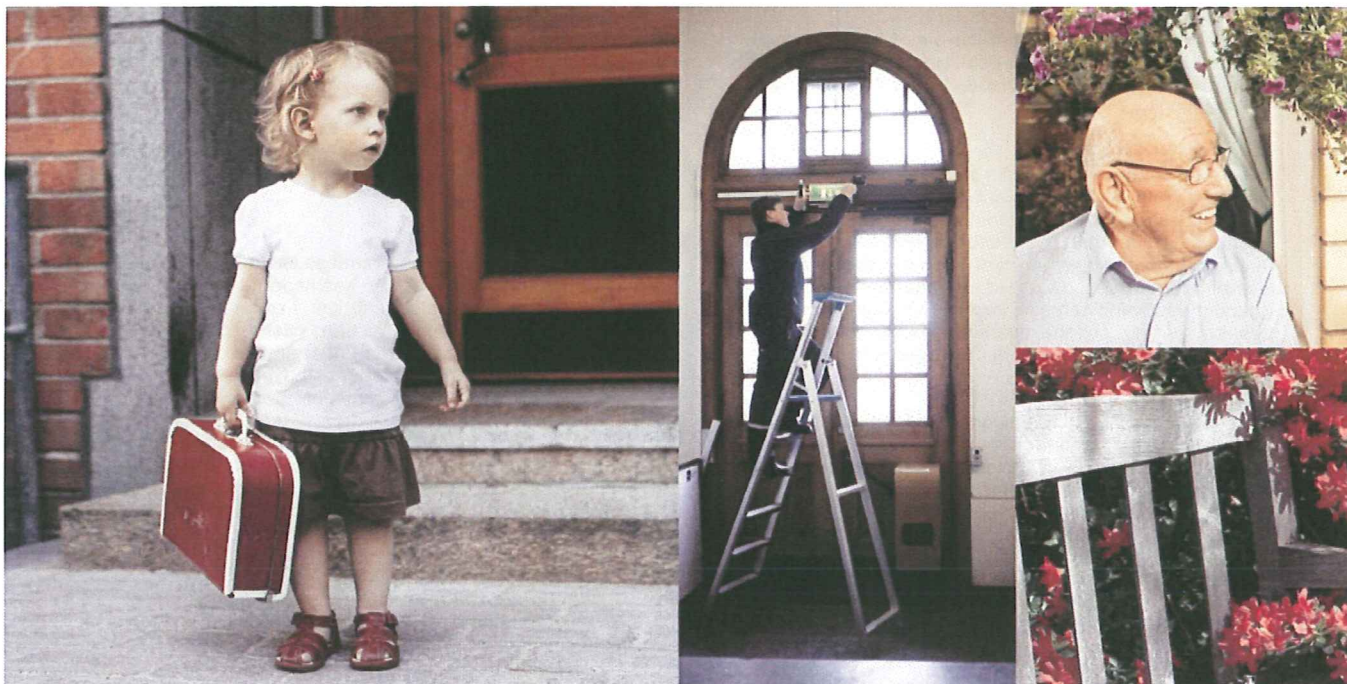
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Brf Solskenet i Lund  
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](http://www.riksbyggen.se)

