

---

# Årsredovisning

Brf Solskenet i Lund  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 769617-5624

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

WZ

---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämmosekreterare
- 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 intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

*WZ*



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i Lund får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Daniel Fröjmark	Ordförande	Stämman	2013
Dimitria Aliciotis	Ledamot	Stämman	2013
Sören Sonesson	Ledamot	Stämman	2013
Kenth Hemtman	Ledamot	Stämman	2013
Klara Rasmussen	Ledamot	Stämman	2013
Susanne Persson	Ledamot	Stämman	2013
Curt Wells	Ledamot	Stämman	2013
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Arne Dahl	Suppleant	Stämman	2013
Henrik Håkansson	Suppleant	Stämman	2013
Alexander Andersson	Suppleant	Stämman	2013
Nadja Stoltz	Suppleant	Stämman	2013
Åsa Bimoseto Persson	Suppleant	Stämman	2013
Eva-Karin Morin	Suppleant	Stämman	2013
Susanne Berggren	Suppleant	Stämman	2013
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Jesper Olavi	Revisor	Stämman	2013
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Kristina Genell	Revisorsuppleant	Stämman	2013
<b>Valberedning</b>			
Anna-Lena Fällman	Valberedning	Stämman	2013
Anne-Karin Wellbring Guth	Valberedning	Stämman	2013
Lena Odenborg	Valberedning	Stämman	2013

## 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 Blidvädersvägen 6 A-G och Sunnanvägen 12 och 10 A-O i Lund.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 roks	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
2	53	5	31	16	104	16

WZ

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mc-platser
1	118	105	4

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

Årets taxeringsvärde	185 358 kr
Föregående års taxeringsvärde	185 358 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## 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 741 tkr och planerat underhåll för 902 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 000 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen är 2 023 tkr/år. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 506 tkr, enligt budget.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Tvättutrustning	2010
Målning trappuppgångar	2011
Renovering av entréer, utetrappor	2012
Underhåll av lekplatser/utemiljö	2011

### Miljö

Föreningen källsorterar alla sina sopor. Husen är uppvärmda med fjärrvärme som räknas som ett miljövänligt uppvärmningssätt. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

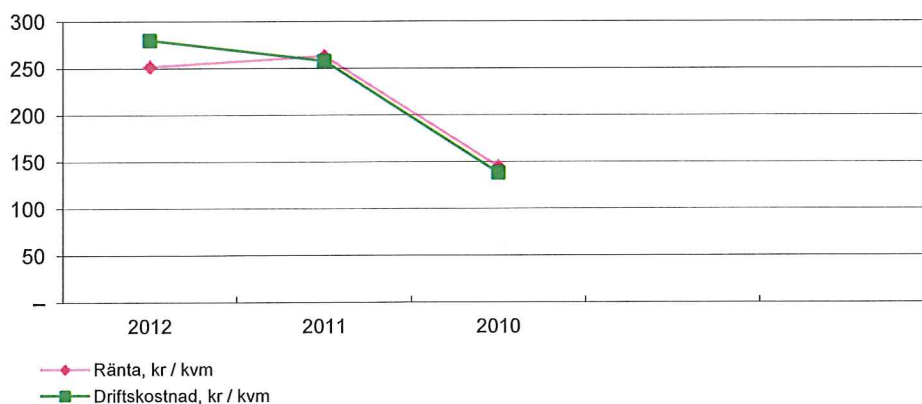
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 maj 2012. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 267 (2012-12-31)

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda årsavgifter samt lägre kostnader för reparation och underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökande kostnader för bl.a. värme, vatten och el. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. armotering av lån samt rörlig ränta. *W*

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat med 1 384 tkr till största delen på grund av högre kostnader för reparation och underhåll än budgeterat.

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. mindre kostnader för reparation och underhåll jämfört med 2012.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på att föreningen väljer att använda likvida medel från försäljningen av lägenheter för att finansiera sitt underhåll.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. intäkter från sålda lägenheter.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Solskenets stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för Vindilen 3.

Löptider på lokalhyreskontrakt

#### Verksamhet

P-platsuthyrning Vindilen 3

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 484	11 347	8 647
Årets resultat	- 1 139	- 2 071	1 227
Resultat efter fondförändringar	- 1 139	- 1 711	867
Balansomslutning	261 486	355 504	359 317
Soliditet %	56%	41%	40%
Likviditet %	190%	166%	348%
Avgifts- och hyresbortfall %	3,45%	3,21%	2,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	448	435	273
Drifstkostnad, kr / kvm	280	258	138
Ränta, kr / kvm	252	263	145
Lån, kr / kvm	6 299	6 368	6 050

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.  
Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 2 %.  
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 448 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).  
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 43 som ej upplåtits än, dessa lägenheter är hyresrätter).

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Rb Jour
Riksbyggen	Snöjour
Riksbyggen	RB-Direkt
Riksbyggen	SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
IL Recycling	Sopor
Lunds Energi	El, Fjärrvärme
Garantistäd	Trappstädning
Telia	Bredband/Tv

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2 st lägenheter har sålts.

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-847 099
Årets resultat före fondförändring	-1 138 696
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-506 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	506 400
Summa underskott	<u>-1 985 795</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-1 985 795</u> <i>WJ</i>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	11 886 395	11 721 600
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 410 550	- 376 829
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 122	2 726
		<u>11 483 967</u>	<u>11 347 496</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 741 432	-1 011 331
Planerat underhåll	5	- 902 935	-1 783 821
Fastighetsavgift/skatt		- 354 195	- 318 374
Driftskostnader	6	-5 017 161	-4 619 479
Övriga kostnader	7	- 216 629	- 57 179
Personalkostnader	8	- 113 632	- 120 910
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 855 615	- 855 615
		<u>-8 201 599</u>	<u>-8 766 709</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 282 369</b>	<b>2 580 787</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutäkt och liknande poster	10	89 506	66 260
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 510 570	-4 718 405
		<u>-4 421 065</u>	<u>-4 652 146</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 138 696</b>	<b>-2 071 359</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 138 696</b>	<b>-2 071 359</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 506 400	-1 423 821
Ianspråktagande av underhållsfond		506 400	1 783 821
Förändring av underhållsfond		<u>0</u>	<u>360 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-1 138 696</b>	<b>-1 711 359</b>

W

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	255 420 932	256 276 547
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	93 968 396
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>255 420 932</b>	<b>350 244 943</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	137 500
Övriga fordringar	15	470 798	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120 730	60 645
		<u>591 528</u>	<u>198 645</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 400 000	3 300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		4 198	1 099
Bankmedel	18	218 328	10 009
Avräkning med Swedbank		851 492	1 749 098
		<u>1 074 018</u>	<u>1 760 206</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 065 546</b>	<b>5 258 851</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 486 478</b>	<b>355 503 794</b>

WZ

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		144 375 002	142 643 088
Upplåtelseavgifter		2 952 441	2 398 799
Underhållsfond		0	0
		<u>147 327 443</u>	<u>145 041 887</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 847 099	864 260
Årets resultat		-1 138 696	-2 071 359
Avsättning till underhållsfond		- 506 400	-1 423 821
Ianspråktagande av underhållsfond		506 400	1 783 821
		<u>-1 985 795</u>	<u>- 847 099</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>145 341 648</b>	<b>144 194 788</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	112 950 000	114 170 000
Övriga långfristiga skulder		0	93 968 396
		<u>112 950 000</u>	<u>208 138 396</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		321 496	457 307
Skatteskulder		679 092	326 562
Övriga kortfristiga skulder	21	2 400	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 191 842	2 385 741
		<u>3 194 830</u>	<u>3 170 610</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>116 144 830</b>	<b>211 309 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 486 478</b>	<b>355 503 794</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		144 000 000	144 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,  
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,  
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m m

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

## Fordringar

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

## 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.

WJ



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan
Byggnader	Rak Enligt ekonomisk plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

## Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 954 064	7 719 850
Hyror, bostäder	3 280 621	3 331 979
Hyror, lokaler	99 108	113 043
Hyror, garage	405 565	410 797
Hyror, p-platser	147 038	145 930
	<u>11 886 395</u>	<u>11 721 600</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 121 836	- 49 903
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 83 858	- 98 601
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 127 532	- 138 883
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 77 325	- 89 442
	<u>- 410 550</u>	<u>- 376 829</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 162	166
Inkassointäkter	8 284	2 560
	<u>8 122</u>	<u>2 726</u>

### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	80 804
Bostäder	29 323	275 433
Lokaler	0	104 973
Tvättstugor	12 221	12 868
Gemensamma utrymmen	62 232	29 555
Vatten/Avlopp	92 779	91 298
Värme	828	7 314
Ventilation	29 058	2 729
Elinstallationer	45 357	54 273
Tele/TV/Porttelefon	9 488	9 703
Hissar	28 778	46 305
Övriga installationer	4 497	30 154
Huskropp	234 036	88 397
Gårdar och grönanläggningar	67 888	20 105
Garage och parkeringsplatser	0	58 778
Övrigt	124 947	22 365
Självrisk	0	76 277
	<u>741 432</u>	<u>1 011 331</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	519 299	1 783 821
Lokaler, gemensamma utrymmen	57 500	0
Gårdar och grönanläggningar	326 136	0
	<u>902 935</u>	<u>1 783 821</u>

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	107 060	118 616
Arvode förvaltning	915 376	534 841
Kabel-TV	180 643	163 447
IT-kostnader	9 875	1 347
Juridiska kostnader	10 300	4 338
Revisionsarvode, externt	17 500	17 500
Fastighetsskötsel	34 952	347 410
Städ	396 767	302 492
Obligatoriska besiktningar	96 483	43 044
Snöröjning	135 891	230 899
Drift och förbrukning, övrigt	0	6 618
Förbrukningsmateriel	154 836	104 361
Vatten	394 278	332 322
El	492 281	435 158
Uppvärmning	1 638 336	1 543 501
Sophantering	432 582	433 586
	<u>5 017 161</u>	<u>4 619 479</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	772	0
Annonsering	29 925	4 258
Kontorsmateriel	44 316	4 826
Telefon och porto	14 978	4 041
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	4 600
Medlems- och föreningsavgifter	4 945	0
Köpta tjänster	119 970	36 385
Konsultarvoden	0	1 290
Bankkostnader	1 720	1 780
	<u>216 629</u>	<u>57 179</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	86 798	84 798
Föreningsvald revisor	2 280	2 120
Utbildning, förtroendevalda	0	6 000
Summa	<u>89 078</u>	<u>92 918</u>
Sociala kostnader	24 554	27 992
	<u>113 632</u>	<u>120 910</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	855 615	855 615
	<u>855 615</u>	<u>855 615</u>

W

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	972	1 703
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	85 832	63 155
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 321	1 402
Övriga ränteintäkter	380	0
	<u>89 506</u>	<u>66 260</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	4 510 570	4 718 405
	<u>4 510 570</u>	<u>4 718 405</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	169 240 112	169 240 112
Mark	88 747 650	88 747 650
	<u>257 987 762</u>	<u>257 987 762</u>
Summa anskaffningsvärden	257 987 762	257 987 762
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 711 215	- 855 600
	<u>-1 711 215</u>	<u>- 855 600</u>
Årets avskrivning byggnader	- 855 615	- 855 615
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 566 830	-1 711 215
	<u>255 420 932</u>	<u>256 276 547</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	255 420 932	256 276 547
Varav		
Byggnader	166 673 282	167 528 897
Mark	88 747 650	88 747 650
Taxeringsvärden		
bostäder	164 000 000	164 000 000
lokaler	3 501 000	3 501 000
Totalt taxeringsvärde	<u>167 501 000</u>	<u>167 501 000</u>
varav byggnader	109 882 000	109 882 000

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Obligationer, värdepapper	0	93 968 396
	<u>0</u>	<u>93 968 396</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto	362 832	0
Andra kortfristiga fordringar	107 966	500
	<u>470 798</u>	<u>500</u>

WJ

2012-12-31 2011-12-31

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Periodiserade kostnader månadsrapporter	0	17 755
Upplupna ränteintäkter	10 972	13 062
Förutbetalda försäkringspremier	109 758	29 828
	<u>120 730</u>	<u>60 645</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 400 000	3 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 400 000	2,25	2013-01-12
90 dagar	1 500 000	2,45	2013-03-12
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-01-12
90 dagar	500 000	2,40	2013-02-12

**Not 18 Bankmedel**

Bankmedel	218 328	10 009
	<u>218 328</u>	<u>10 009</u>

**Avräkning med Swedbank**

Förvaltningskonto i Swedbank	851 492	1 749 098
	<u>851 492</u>	<u>1 749 098</u>

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	2 398 799	142 643 088	0	- 847 099
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond			506 400	
Uttag ur underhållsfond			- 506 400	
Nya insatser och uppl. avgifter	553 642	1 731 914		
Årets resultat				-1 138 696
Vid årets slut	<u>2 952 441</u>	<u>144 375 002</u>	<u>0</u>	<u>-1 985 795</u>

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	112 950 000	114 170 000
Skuld vid årets slut	<u>112 950 000</u>	<u>114 170 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,20%	rörligt	114 170 000		1 200 000	112 950 000
			<u>114 170 000</u>		<u>1 200 000</u>	<u>112 950 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 220 000 värför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 220 tkr kr årligen.



**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder	2 400	1 000
	<u>2 400</u>	<u>1 000</u>

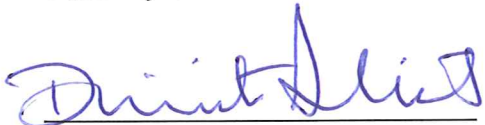
**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	926 461	899 150
Upplupna elkostnader	39 340	68 636
Upplupna värmekostnader	292 491	434 616
Upplupna kostnader för renhållning	26 492	35 019
Upplupna revisionsarvoden	16 900	15 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 002	95 768
Förutbetalda hyror och avgifter	748 156	837 249
	<u>2 191 842</u>	<u>2 385 741</u>

Lund 2013-04-22


  
Daniel Fröjmark


  
Curt Wells


  
Dimitra Aliciotis

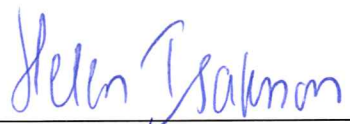

  
Kenth Hemtman



  
Klara Rasmussen


  
Susanne Persson


  
Sören Sönesson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2013


  
Helen Isaksson, Ernst & Young  
Auktoriserad revisor


  
Jesper Olavi  
Föreningvald 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 2012.

#### 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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 revisionssed 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 2012 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] 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 Solskenet i Lund för år 2012.

#### 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 revisionssed 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 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

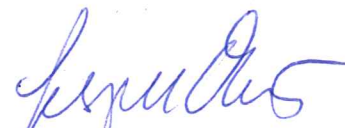
#### Uttalanden

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

Lund den 29 april 2013



Helen Isaksson  
Auktoriserad revisor



Jesper Olavi  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Ansvarsförbindelser

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

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

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.



### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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.



---

# Brf Solskenet i Lund

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Solskenet i Lund i samarbete med Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger 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)

