
Årsredovisning

Brf Solskenet i Lund
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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 folkrorelseföretag 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, fastighetservice 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.

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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Solskenet i Lund får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Daniel Fröjmark	Ledamot	Stämman	2014
Åsa Persson	Ledamot	Stämman	2014
Maria Albinsson	Ledamot	Stämman	2014
Mårten Möller	Ledamot	Stämman	2014
Sören Sonesson	Ledamot	Stämman	2014
Alexander Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Curt Wells	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Arne Dahl	Suppleant	Stämman	2014
Arthur Miller	Suppleant	Stämman	2014
Kent Nilvall	Suppleant	Stämman	2014
Louise Pahv	Suppleant	Stämman	2014
Nadja Stoltz	Suppleant	Stämman	2014
Ulla Johansson	Suppleant	Stämman	2014
Yvonne Bergegård Krona	Suppleant	Stämman	2014
Ordinarie revisorer			
Jesper Olavi	Revisor	Stämman	2014
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Kristina Genell		Stämman	2014
Valberedning			
Anna-Karin Wellbring Guth	Valberedning	Stämman	2014
Anna-Lena Fällman	Valberedning	Stämman	2014
Lena Odenborg	Valberedning	Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna 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 10 A-O i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 roks	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
2	51	7	31	16	104	16

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	216 276 tkr
Föregående års taxeringsvärde	185 358 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 1 175 tkr och planerat underhåll för 967 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 29 742 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 2 268 tkr/år (128 kr/kvm/år).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 128 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Utbyte av belysning i källare	2013
Renovering av ventilation	2013
utemiljö	2011
Tvättutrustning	2010
Målning trappuppgångar	2011
Entréer, utetrappor	2012

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel och intäkter från sålda lägenheter.

Miljö

Föreningen källsorterar alla sina sopor. Husen är uppvärmda med fjärrvärme som anses vara ett miljövänligt uppvärmningssätt. Bokslutet är upprättat i datamiljö för att minska mängden papper.

Föreningen har under året startat en renovering av sitt ventilationssystem för att optimera flöden. Det installeras samtidigt ett värmeåtervinningssystem för att återanvända den värme som annars följer med ventilationsluften ut. Denna överskottsvärme transporteras sedan tillbaka in i värmesystemet för att åter värma upp husen. Projektet startades hösten 2013.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

ht

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 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 281 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. mer kostnader för reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år mestadels beroende på större kostnader för värme. Förutom värmen har övriga driftkostnader minskat alternativt ökat något vilket gör att föreningens driftkostnader sammantaget ligger bara något högre jämfört med 2012 (se not 6).

Kostnaderna för reparationer har ökat med 434 tkr jämfört med 2012.

Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat mestadels beroende på större reparation-, värme- och underhållskostnader än beräknat.

Budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Avgifterna kommer att ökas på sikt för att täcka upp för minskade försäljningar av lägenheter. Lägenheterna täcker föreningens likvida behov vid reparation och underhåll.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. investeringar i nytt ventiltions/värmeåtervinningssystem.

Sedan räkenskapsårets utgång har en lägenhet sålts.

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 uthyrning av parkeringsplatser.

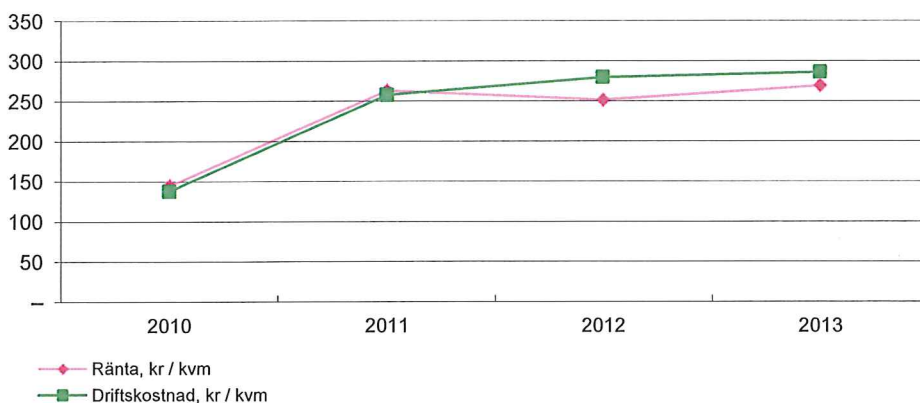
Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet

P-platsuthyrning

Vindilen 3

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	11 581	11 484	11 347	8 647
Årets resultat	- 1 962	- 1 139	- 2 071	1 227
Resultat efter fondförändringar	- 3 263	- 1 139	- 1 711	867
Balansomslutning	261 493	261 486	355 504	359 317
Soliditet %	56%	56%	41%	40%
Likviditet %	123%	190%	166%	348%
Avgifts- och hyresbortfall %	4,26%	3,45%	3,21%	2,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	467	448	435	273
Driftskostnad, kr / kvm	286	280	258	138
Ränta, kr / kvm	269	252	263	145
Lån, kr / kvm	6 231	6 299	6 368	6 687

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad 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 2013 då avgifterna höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 467 kr/kvm

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, förutom 38 st som är hyresrätt. Föreningen har under året upplåtit tre stycken lägenheter som bostadsrätt.

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
Kraftringen	El, Fjärrvärme
Eon	El
Garantistäd	Trappstädning
Telia	Bredband

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

1 st lägenhet har upplåtits.

W

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 985 795
Årets resultat före fondförändring	-1 961 819
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 268 586
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>967 681</u>
Summa underskott	-5 248 519

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-5 248 519

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 035 385	11 886 395
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 512 977	- 410 550
Övriga förvaltningsintäkter	3	58 179	8 122
		<u>11 580 588</u>	<u>11 483 967</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 175 295	- 741 432
Planerat underhåll	5	- 967 681	- 902 935
Fastighetsavgift/skatt		- 317 430	- 354 195
Driftkostnader	6	-5 129 705	-5 017 161
Övriga kostnader	7	- 203 602	- 216 629
Personalkostnader	8	- 141 137	- 113 632
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 855 615	- 855 615
		<u>-8 790 465</u>	<u>-8 201 599</u>
Rörelseresultat		2 790 123	3 282 369
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	75 114	89 506
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 827 055	-4 510 570
		<u>-4 751 942</u>	<u>-4 421 065</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 961 819	-1 138 696
Årets resultat		-1 961 819	-1 138 696
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 268 586	- 506 400
Ianspråktagande av underhållsfond		967 681	506 400
Resultat efter fondförändring		-3 262 724	-1 138 696

WZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	254 565 317	255 420 932
Ventilation och värmeåtervinning	13	3 285 862	—
		<u>257 851 179</u>	<u>255 420 932</u>
Summa anläggningstillgångar		257 851 179	255 420 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 953	—
Övriga fordringar	14	429 891	470 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	145 803	120 730
		<u>585 647</u>	<u>591 528</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	—	4 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		—	4 198
Bankmedel	17	5 605	218 328
Avräkning med Swedbank		3 051 026	851 492
		<u>3 056 631</u>	<u>1 074 018</u>
Summa omsättningstillgångar		3 642 278	6 065 546
SUMMA TILLGÅNGAR		261 493 457	261 486 478

62

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		147 378 176	144 375 002
Upplåtelseavgifter		3 377 053	2 952 441
Underhållsfond		1 300 905	–
		<u>152 056 134</u>	<u>147 327 443</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 985 795	- 847 099
Årets resultat		-1 961 819	-1 138 696
Avsättning till underhållsfond		-2 268 586	- 506 400
Ianspråktagande av underhållsfond		967 681	506 400
		<u>-5 248 519</u>	<u>-1 985 795</u>
Summa eget kapital		146 807 615	145 341 648
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	111 730 000	112 950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		343 366	321 496
Skatteskulder		668 790	679 092
Övriga kortfristiga skulder	20	4 207	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 939 479	2 191 842
		<u>2 955 842</u>	<u>3 194 830</u>
Summa skulder		114 685 842	116 144 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 493 457	261 486 478
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		144 000 000	144 000 000
Ansvarsförbindelser		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 22 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Rak	Enligt ekonomisk plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 275 212	7 954 064
Hyror, bostäder	3 093 271	3 280 621
Hyror, lokaler	97 238	99 108
Hyror, garage	424 831	405 565
Hyror, p-platser	144 833	147 038
	<u>12 035 385</u>	<u>11 886 395</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 239 070	- 121 836
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 81 703	- 83 858
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 116 900	- 127 532
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 75 304	- 77 325
	<u>- 512 977</u>	<u>- 410 550</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	291	- 162
Inkassoinkäkter	5 700	8 284
Övriga rörelseintäkter	5 389	-
Försäkringsersättningar	46 799	-
	<u>58 179</u>	<u>8 122</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	177 642	29 323
Vattenskador	123 743	-
Tvättstugor	27 882	12 221
Gemensamma utrymmen	12 745	62 232
Installationer	18 370	-
Vatten/Avlopp	163 252	92 779
Värme	19 600	828
Ventilation	17 984	29 058
Elinstallationer	37 349	45 357
Tele/TV/Porttelefon	-	9 488
Hissar	15 746	28 778
Låssystem	29 910	4 497
Huskropp	428 212	234 036
Gårdar och grönanläggningar	91 953	67 888
Övrigt	10 909	124 947
	<u>1 175 295</u>	<u>741 432</u>

17

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	355 571	519 299
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	57 500
Ventilation	495 964	–
Huskroppar	116 146	–
Gårdar och grönanläggningar	–	326 136
	<u>967 681</u>	<u>902 935</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	109 758	107 060
Förvaltningsarvode	951 826	915 376
Kabel-TV	–	180 643
IT-kostnader	622	9 875
Juridiska kostnader	8 494	10 300
Arvode, yrkesrevisorer	11 350	17 500
Möteskostnader	3 882	–
Fastighetsskötsel	60 851	34 952
Städning gemensamma utrymmen	421 375	396 767
Obligatoriska besiktningar	88 312	96 483
Snö- och halkbekämpning	74 190	135 891
Förbrukningsmateriel	68 334	154 836
Vatten	412 342	394 278
El	434 702	492 281
Uppvärmning	2 007 777	1 638 336
Sophantering och återvinning	475 890	432 582
	<u>5 129 705</u>	<u>5 017 161</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	2 541	772
Annonsering	–	29 925
Kreditupplysningar	2 900	–
Kontorsmateriel	26 475	44 316
Telefon och porto	121 823	14 978
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	3
Medlems- och föreningsavgifter	6 116	4 945
Köpta tjänster	36 996	119 970
Bankkostnader	2 170	1 720
Övriga externa kostnader	4 571	–
	<u>203 602</u>	<u>216 629</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	94 499	86 798
Föreningsvald revisor	4 450	2 280
Utbildning, förtroendevalda	11 250	–
Summa	<u>110 199</u>	<u>89 078</u>
Sociala kostnader	30 938	24 554
	<u>141 137</u>	<u>113 632</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

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

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 845	972
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	73 245	85 832
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	24	2 321
Övriga ränteintäkter	–	380
	<u>75 114</u>	<u>89 506</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	4 825 991	4 510 570
Övriga räntekostnader	1 064	–
	<u>4 827 055</u>	<u>4 510 570</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	<u>257 987 762</u>	<u>257 987 762</u>
--------------------------	--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 566 830	-1 711 215
	<u>-2 566 830</u>	<u>-1 711 215</u>

Årets avskrivning byggnader	- 855 615	- 855 615
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 422 445</u>	<u>-2 566 830</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>254 565 317</u>	<u>255 420 932</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Varav		
Byggnader	165 817 667	166 673 282
Mark	88 747 650	88 747 650

Taxeringsvärden		
bostäder	212 000 000	164 000 000
lokaler	4 276 000	3 501 000
Totalt taxeringsvärde	<u>216 276 000</u>	<u>167 501 000</u>
varav byggnader	<u>135 091 000</u>	<u>109 882 000</u>

Not 13 Ventilation och värmeåtervinning

Pågående byggnation och förskott	3 285 862	–
	<u>3 285 862</u>	<u>–</u>

W

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	329 874	362 832
Andra kortfristiga fordringar	100 017	107 966
	<u>429 891</u>	<u>470 798</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	10 972
Förutbetalda försäkringspremier	118 213	109 758
Övriga periodiserade kostnader	27 590	–
	<u>145 803</u>	<u>120 730</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 400 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 17 Bankmedel

Bankmedel	5 605	218 328
	<u>5 605</u>	<u>218 328</u>

Avräkning med Swedbank

Förvaltningskonto i Swedbank	3 051 026	851 492
	<u>3 051 026</u>	<u>851 492</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 952 441	144 375 002	–	- 847 099	-1 138 696
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 138 696	1 138 696
Avsättning till underhållsfond			2 268 586	-2 268 586	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 967 681	967 681	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	424 612	3 003 174			
Årets resultat					-1 961 819
Vid årets slut	<u>3 377 053</u>	<u>147 378 176</u>	<u>1 300 905</u>	<u>-3 286 700</u>	<u>-1 961 819</u>

12

2013-12-31 2012-12-31

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	111 730 000	112 950 000
Skuld vid årets slut	111 730 000	112 950 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,09%	rörligt	112 950 000	1 220 000	111 730 000
			112 950 000	1 220 000	111 730 000

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 swappavtal 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
			90 000 000			90 000 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1200 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1200 tkr årligen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	4 207	2 400
	<u>4 207</u>	<u>2 400</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	16 306	–
Upplupna räntekostnader	728 761	926 461
Upplupna elkostnader	37 690	39 340
Upplupna värmekostnader	265 775	292 491
Upplupna kostnader för renhållning	39 075	26 492
Upplupna revisionsarvoden	17 998	16 900
Upplupna styrelsearvoden	50 500	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	142 002
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	783 374	748 156
	<u>1 939 479</u>	<u>2 191 842</u>

Lund den

2014-03-27



Daniel Fröjmark



Åsa Persson



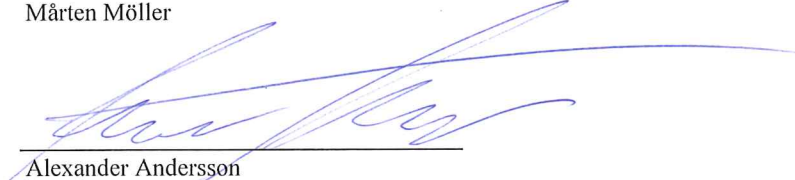
Maria Albinsson



Mårten Möller



Sören Sonesson




Alexander Andersson




Curt Wells

Vår revisionsberättelse har lämnats den

14 april 2014



Helen Isaksson, Ernst & Young
Auktoriserad revisor



Jesper Olavi
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Solskenet i Lund för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 2013 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solskenet i Lund för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 14 april 2014

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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf 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, fastighetsservice 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