
Årsredovisning

BRF SOLSKENET I LUND
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769617-5624

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vindilen 3 och Solskenet 2 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 227 lägenheter och 1 st lokal. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Blidvädersvägen 6 A-G och Sunnanväg 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	229	105	4

Total tomtarea: 18 359 m²
Total bostadsarea: 17 735 m²
Total lokalarea: 195 m²

Årets taxeringsvärde 216 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 216 276 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för garaget.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2014 då den höjdes med 5%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 493 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 304 tkr och planerat underhåll för 764 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2014 och visar på ett underhållsbehov på 3 000 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid per år för föreningen ligger på 2 305 tkr (129 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 128 kr/m² enligt budget och då gällande underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Utbyte av belysning i källare	2013
Renovering av ventilation	2013
Utemiljö	2011
Tvättutrustning	2010
Målning av trappuppgångar	2011
Entréer, utetrappor	2012

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	764

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Rb-jour
Riksbyggen	SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Lunds renhållningsverk	Sopor
Kraftringen	El, Fjärrvärme
EON	El
Garantistäd	Trappstädning
Telia	Bredband

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			Utsedd av
Curt Wells	Ledamot	Stämman	2015
Daniel Fröjmark	Ledamot	Stämman	2015
Åsa Persson	Ledamot	Stämman	2015
Sören Sonesson	Ledamot	Stämman	2015
Alexander Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Maria Albinsson	Ledamot	Stämman	2015
Yvonne Bergegård Krona	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Arne Dahl	Suppleant	Stämman	2015
Louise Pahv	Suppleant	Stämman	2015
Alexander Eriksson	Suppleant	Stämman	2015
Anders Karlsson	Suppleant	Stämman	2015
Johannes Callien	Suppleant	Stämman	2015
Patrick Baquin	Suppleant	Stämman	2015
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2015
Jesper Olavi	Föreningsrevisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Kristina Genell	Revisorssuppleant	Stämman	2015
Valberedning			
Cecilia Cordesius	Valberedning	Stämman	2015
Maraile Walther	Valberedning	Stämman	2015
Mattias Löfgren	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år till största delen beroende på ändrad avskrivningsplan från progressiv till rak.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och rörlig ränta.

Årets resultat jämfört med budget har minskat vilket beror på en förändrad avskrivningsplan. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. sålda lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter.

Miljö

Föreningen källsorterar alla sina sopor. Husen är uppvärmda med fjärrvärme som anses vara ett miljövänligt uppvärmningssätt. Bokslutet är upprättat i datamiljö vilket minskar åtgången av papper.

Föreningen slutförde installationen av ny ventilationssystem med värmeåtervinning. Detta har redan gett resultat för föreningen som sänkte sina värmekostnader mellan 2013 - 2014 med totalt ca 555 000 kr.

Under året 2014 har föreningen köpt energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 852 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -328 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång upplåtit en lägenhet till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 289

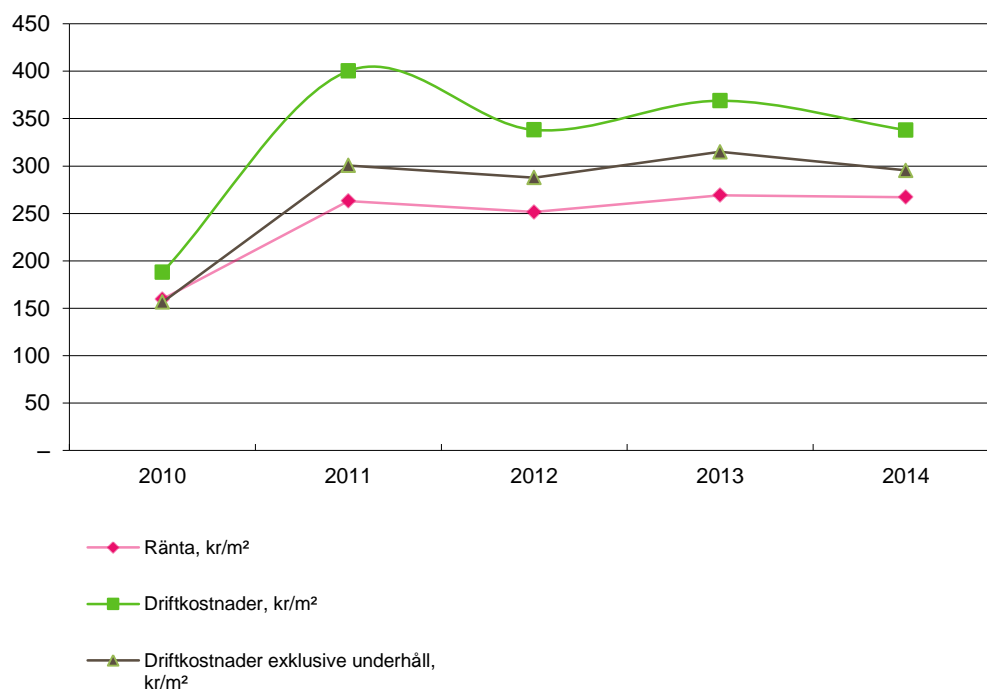
Överlåtelser

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 34 som upplåts med hyresrätt). Föreningen har under året upplåtit 4 st lägenheter.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	12 075	11 581	11 484	11 347	8 647
Årets resultat	- 2 180	- 1 962	- 1 139	- 2 071	1 227
Resultat före avskrivningar	- 328	- 1 106	- 283	- 1 216	2 083
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 2 596	- 3 375	- 789	- 2 640	1 161
Avsättning till underhållsfond kr/m²	127	127	28	79	51
Balansomslutning	261 709	261 493	261 486	355 504	359 317
Kassaflöde, indirekt metod	1 873	- 2 417	- 4 157	- 8 615	- 18 418
Soliditet	57%	56%	56%	41%	40%
Likviditet	145%	123%	190%	166%	348%
Avgifts- och hyresbortfall	3,81%	4,26%	3,45%	3,21%	2,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	493	467	448	435	276
Driftkostnader, kr/m²	338	369	338	400	188
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	295	315	288	301	157
Ränta, kr/m²	267	269	252	263	160
Underhållsfond, kr/m²	156	73	-	-	20
Lån, kr/m²	6 163	6 231	6 299	6 368	6 687

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-5 248 519
Årets resultat före fondförändring	-2 180 017
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 268 586
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>764 246</u>
Summa underskott	-8 932 876

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -8 932 876

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 855 568	11 522 409
Övriga rörelseintäkter	2	219 681	58 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 075 249	11 580 588
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 059 811	-6 613 937
Fastighetsadministration	4	-1 440 715	-1 179 775
Personalkostnader	5	- 124 242	- 141 137
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 852 217	- 855 615
Summa rörelsekostnader		-9 476 985	-8 790 465
Rörelseresultat		2 598 264	2 790 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	13 773	75 114
Räntekostnader och liknande poster	8	-4 792 054	-4 827 055
Summa finansiella poster		-4 778 281	-4 751 942
Resultat efter finansiella poster		-2 180 017	-1 961 819
Årets resultat		-2 180 017	-1 961 819

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	256 422 787	254 565 317
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	–	3 285 862
Summa materiella anläggningstillgångar		256 422 787	257 851 179
Summa anläggningstillgångar			
		256 422 787	257 851 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	2 500	9 953
Övriga fordringar	12	332 428	429 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21 949	145 803
Summa kortfristiga fordringar		356 877	585 647
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 338 000	–
Summa kortfristiga placeringar		2 338 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	2 591 532	3 056 631
Summa kassa och bank		2 591 532	3 056 631
Summa omsättningstillgångar		5 286 409	3 642 278
SUMMA TILLGÅNGAR		261 709 196	261 493 457

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 898 319	150 755 229
Fond för yttre underhåll		2 805 245	1 300 905
Summa bundet eget kapital		<u>157 703 564</u>	<u>152 056 134</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 752 859	-3 286 700
Årets resultat		-2 180 017	-1 961 819
Summa fritt eget kapital		<u>-8 932 876</u>	<u>-5 248 519</u>
Summa eget kapital		<u>148 770 688</u>	<u>146 807 615</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	109 290 000	111 730 000
Summa långfristiga skulder		<u>109 290 000</u>	<u>111 730 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 220 000	–
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	18	6 807	4 207
Leverantörsskulder	19	244 164	343 366
Skatteskulder	20	636 449	660 865
Övriga kortfristiga skulder	21	9 316	7 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 531 772	1 939 479
Summa kortfristiga skulder		<u>3 648 508</u>	<u>2 955 842</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>261 709 196</u>	<u>261 493 457</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		144 000 000	144 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>144 000 000</u>	<u>144 000 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 180 017	-1 961 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 852 217	855 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-327 800	-1 106 204
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	228 771	5 881
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-527 334	-238 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-626 363	-1 339 311
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-423 825	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-3 285 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-423 825	-3 285 862
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 220 000	-1 220 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	4 143 090	3 427 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 923 090	2 207 786
Årets kassaflöde	1 872 902	-2 417 387
Likvida medel vid årets början	3 056 631	5 474 018
Likvida medel vid årets slut (se Not 14 och Not 15)	4 929 532	3 056 631

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattnings med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2113
Standardförbättringar	Linjär	20	2033

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 736 618	8 275 212
Hyrer, bostäder	2 858 973	3 093 271
Hyrer, lokaler	103 105	97 238
Hyrer, garage	465 443	424 831
Hyrer, p-platser	160 790	144 833
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 214 931	- 239 070
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 88 993	- 81 703
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 100 792	- 116 900
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 64 646	- 75 304
	<u>11 855 568</u>	<u>11 522 409</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	144 390	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	114	291
Inkassointäkter	7 468	5 700
Övriga rörelseintäkter	17 882	5 389
Försäkringsersättningar	49 827	46 799
	<u>219 681</u>	<u>58 179</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 304 132	1 175 295
Underhåll	764 246	967 681
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	319 019	317 430
Försäkringspremier	118 213	109 758
Fastighetsskötsel	42 104	60 851
Städning gemensamma utrymmen	344 252	421 375
Obligatoriska besiktningar	79 147	88 312
Snö- och halkbekämpning	30 744	74 190
Materiel, skötsel och städning	4 313	–
Förbrukningsmateriel	86 661	68 334
Vatten	457 906	412 342
El	614 488	434 702
Uppvärmning	1 452 034	2 007 777
Sophantering och återvinning	442 552	475 890
	<u>6 059 811</u>	<u>6 613 937</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	985 238	951 826
Lokalkostnader	–	2 541
IT-kostnader	276 073	622
Juridiska kostnader	14 041	8 494
Arvode, yrkesrevisorer	9 200	11 350
Möteskostnader	4 126	3 882
Kreditupplysningar	5 000	2 900
Kontorsmateriel	–	26 475
Telefon och porto	38 104	121 823
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	10
Medlems- och föreningsavgifter	–	6 116
Köpta tjänster	102 815	36 996
Bankkostnader	140	2 170
Övriga externa kostnader	5 977	4 571
	<u>1 440 715</u>	<u>1 179 775</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 800	89 000
Sammanträdesarvoden	–	5 499
Arvode till valberedningen	4 449	–
Föreningsvald revisor	4 400	4 450
Utbildning, förtroendevalda	3 600	11 250
Summa	<u>101 249</u>	<u>110 199</u>
Sociala kostnader	22 993	30 938
	<u>124 242</u>	<u>141 137</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 666 733	855 615
Installationer	185 484	–
	<u>1 852 217</u>	<u>855 615</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 128	1 845
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	11 173	73 245
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 472	24
	<u>13 773</u>	<u>75 114</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	4 790 778	4 825 991
Övriga räntekostnader	1 276	1 064
	<u>4 792 054</u>	<u>4 827 055</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 709 687	–
	<u>3 709 687</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>261 697 449</u>	<u>257 987 762</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 422 445	-2 566 830
Standardförbättringar	- 185 484	–
	<u>-3 607 929</u>	<u>-2 566 830</u>
Årets avskrivning byggnader	<u>-1 666 733</u>	<u>- 855 615</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 274 662</u>	<u>-3 422 445</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>256 422 787</u>	<u>254 565 317</u>
Varav		
Byggnader	164 150 934	165 817 667
Mark	88 747 650	88 747 650
Standardförbättringar	3 524 203	–
Taxeringsvärden		
bostäder	212 000 000	212 000 000
lokaler	4 276 000	4 276 000
Totalt taxeringsvärde	<u>216 276 000</u>	<u>216 276 000</u>
varav byggnader	135 091 000	135 091 000

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	–	3 285 862
	<u>–</u>	<u>3 285 862</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	9 953
Kundfordringar	2 500	–
	<u>2 500</u>	<u>9 953</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	332 428	329 874
Andra kortfristiga fordringar	–	100 017
	<u>332 428</u>	<u>429 891</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	–	118 213
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 823	–
Övriga periodiserade kostnader	2 406	27 590
Övrigt	17 720	–
	<u>21 949</u>	<u>145 803</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 338 000	–
Typ	Saldo	Ränta
90 dagar	2 338 000	0,75
		Slutdatum
		2015-02-12
	<u>2 338 000</u>	<u>–</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	1 611 551	5 605
Förvaltningskonto i Swedbank	979 981	3 051 026
	<u>2 591 532</u>	<u>3 056 631</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 377 053	147 378 176	1 300 905	-3 286 700	-1 961 819
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 961 819	1 961 819
Avsättning till underhållsfond			2 268 586	-2 268 586	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 764 246	764 246	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 105 977	3 037 113			
Årets resultat					-2 180 017
Vid årets slut	4 483 030	150 415 289	2 805 245	-6 752 859	-2 180 017

2014-12-31 2013-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	110 510 000	111 730 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 220 000	-
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	109 290 000	111 730 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,09%		112 950 000	-112 950 000		
NORDEA HYPOTEK AB	2,09%			20 510 000		20 510 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,08%	2016-05-16		90 000 000		90 000 000
			110 510 000	1 220 000		

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	Bundet till	Ing. skuld	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2016-05-16	30 000 000	30 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2018-05-14	30 000 000	30 000 000
NORDEA HYPOTEK AB	2020-05-14	30 000 000	30 000 000
		90 000 000	90 000 000

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

Not 18 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	6 807	4 207
	6 807	4 207

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	271 813	343 507
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 27 649	- 141
	244 164	343 366

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	636 449	660 865
	636 449	660 865

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	9 316	7 925
	9 316	7 925

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	17 631	16 306
Upplupna räntekostnader	334 619	728 761
Upplupna elkostnader	90 015	37 690
Upplupna värmekostnader	153 871	265 775
Upplupna kostnader för renhållning	33 349	39 075
Upplupna revisionsarvoden	13 900	17 998
Upplupna styrelsearvoden	51 716	50 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 626	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	793 045	783 374
	<u>1 531 772</u>	<u>1 939 479</u>

Lund 2015

 Curt Wells

 Daniel Fröjmark

 Åsa Persson

 Sören Sonesson

 Alexander Andersson

 Maria Albinsson

 Yvonne Bergegård Krona

Vår revisionsberättelse har lämnats den

 Håkan Ekstrand, Auktoriserad Revisor
 Yrev AB

 Jesper Olavi
 Föreningsrevisor

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

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 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