



ÅRSREDOVISNING 2011

Brf Solglittret i Lund

Org nr 769616-6177



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Brf Solglittret i Lund

Org nr 769616-6177

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

föreningens 5:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningsfrågor

Styrelse

Else-Mary Sjöstrand	ordförande
Ann-Sofie Nilsson	v ordförande
Max Henriksson	sekreterare, avgått november 2011
Anneli Holmgren	v sekreterare
Ingemar Fennstam	ledamot
Lars-Göran Adolfsson	ledamot
Nelson Silva	ledamot, avgått oktober 2011
Amira Priganica	suppleant
Thomas Jonsson	suppleant
Pia Andersson	suppleant, avgått maj 2011

Alla styrelseledamöter är valda fram till och med stämman 2013.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-04, vari 43 röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämmor angående f d interimstyrelsens renovering av egna badrum på föreningens bekostnad hölls 2011-08-31 resp 2011-09-27, vari 45 resp 34 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman 2011-08-31 beslutade att gå till domstol eller pröva förlikning. Stämman 2011-09-27 tillstyrkte styrelsens förslag till förlikning.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Else-Mary Sjöstrand

Lars-Göran Adolfsson

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Solglittret 2, vilken byggdes år 1964. På fastigheten finns tre bostadshus. Fastighetens adress är Sunnanväg 6 A-P i Lund.

Energibesiktning är utförd år 2009.

PCB inventering är utförd år 2002.

Brandskyddskontroll är utförd år 2011.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat år 2009.

El- och statusbesiktning är utförd år 2011

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
1	75	2 338
2	42	2 562
3	96	7 507
4	39	3 706
	252	16 113

Av ovanstående lägenheter är 171 bostadsrätter medan 81 är hyresrätter.

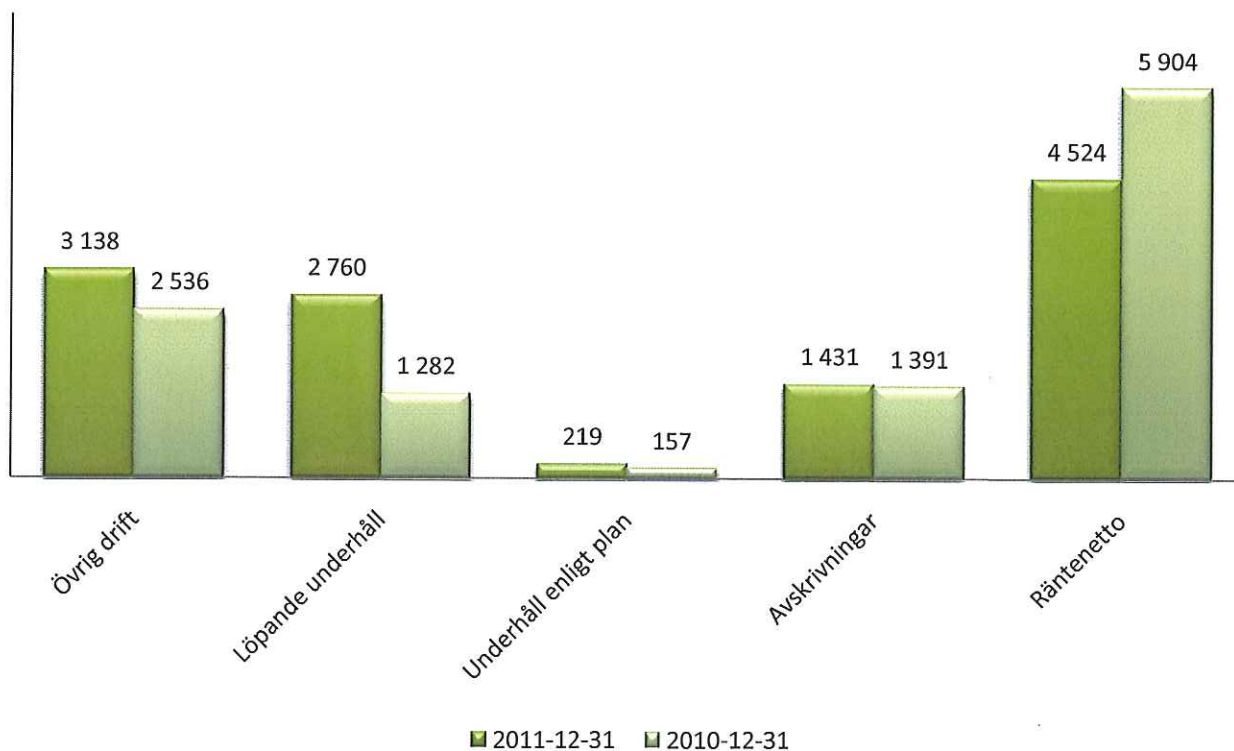
Lokaler, hyresrätt	27
Parkeringsplatser	92
Garage	93

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelser skett och 5 lägenhetsupplåtelser.

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning

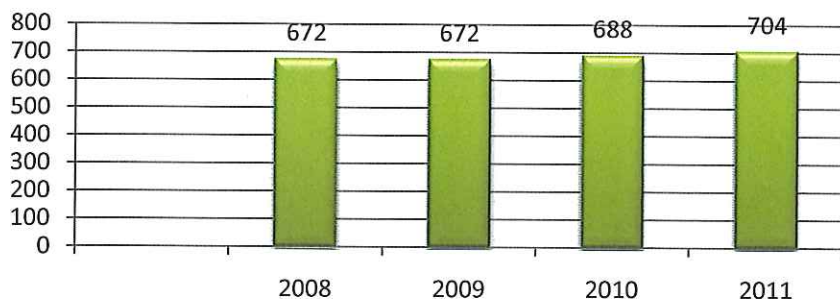
Resultat, ställning och nyckeltal	2011	2010	2009
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	12 123	11 558	11 279
Rörelseresultat	1 805	3 153	1 920
Resultat efter finansiella poster	-2 718	-2 752	-3 749
Balansomslutning	211 772	215 375	222 112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	704	688	672
Fond för yttre underhåll	3 981	1 500	500

Avgifter och hyror

Årsavgifter låg oförändrade fr o m 2011-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 704 kr/kvm bostadslägenhetsyta. *kl*

Diagram över årsavgifternas förändring under 4 år



Väsentliga händelser under året

Administration och uthyrning av p-platser sköts fr o m 1 oktober av HSB Skåne (ingår i totalförvaltningen).

Hyreshöjning med 5,5 % antogs av Hyresnämnden efter överklagande från hyresgästföreningen. Vidare överklagat till Hovrätten.

Årets underhåll

- Ventilation och värmesystem i fastigheten.
- Dagvattenrör.
- Färdigställande av dränering hus 6 H-K.
- Utemiljö; lekplatser och planteringar.
- Renovering av lägenheter inför försäljning samt hyreslägenheter.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

2012

Göra vid en del av fasaderna, ytterdörrar etc.

Göra vid värmeanläggningen/värmeväxlare.

2014

Göra vid värmeanläggningen/värmeväxlare.

Utöver ovanstående planerar styrelsen även att undersöka avloppsrören för att planera eventuellt kommande renovering/byte.

Styrelsen kommer även att titta över lånen. Reverserna hos Akelius har sagts upp per februari 2012. Därefter kommer SBAB ta över lånen. Detta innebär att föreningen sänker amorteringstakten och kan satsa dessa medel på renovering istället.

Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 15 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 810 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-8 687 582,00
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-1 200 000,00
Årets resultat	-2 716 321,67
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	-1 500 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	219 307,00
Summa till stämmans förfogande	-13 884 596,67

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-13 884 596,67
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta, *pk*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	12 122 613	11 558 478
Summa intäkter		12 122 613	11 558 478
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-5 905 912	-5 575 373
Löpande underhåll		-2 760 474	-1 282 126
Underhåll enligt plan	3	-219 307	-157 300
Avskrivningar		-1 431 463	-1 391 032
Summa kostnader		-10 317 155	-8 405 831
Rörelseresultat		1 805 457	3 152 647
Finansiella poster			
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag		0	-614 030
Ränteintäkter		34 052	8 770
Räntekostnader		-4 548 836	-5 290 794
Övriga finansiella kostnader		-9 022	-8 147
Summa finansiella poster		-4 523 806	-5 904 201
Resultat efter finansiella poster		-2 718 349	-2 751 554
Inkomstskatt	4	2 027	0
Årets resultat		-2 716 322	-2 751 554

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	-2 716 322	-2 751 554
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000	-1 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	219 307	
Resultat efter disposition av underhåll	-3 997 015	-3 951 554

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens budget.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	210 357 303	211 724 251
Maskiner och inventarier	6	368 335	358 150
Summa materiella anläggningstillgångar		210 725 638	212 082 401
Summa anläggningstillgångar		210 725 638	212 082 401
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 283	22 138
Kundfordringar		139 904	9 310
Skattekonto		31 435	29 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	230 684	310 387
Summa kortfristiga fordringar		435 306	370 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 102	1 740
Bank	8	609 435	2 920 132
Summa kassa och bank		611 537	2 921 872
Summa omsättningstillgångar		1 046 843	3 292 810
SUMMA TILLGÅNGAR		211 772 481	215 375 210

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		145 046 700	145 744 837
Ej sålda bostadsrätter		-47 121 679	-50 020 221
Upplåtelseavgifter		6 107 192	3 117 597
Fond för yttre underhåll		3 980 693	1 500 000
Summa bundet eget kapital		108 012 906	100 342 213
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 168 275	-5 936 028
Årets resultat		-2 716 322	-2 751 554
Summa ansamlad förlust		-13 884 596	-8 687 582
Summa eget kapital		94 128 310	91 654 631
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	115 763 177	122 013 368
Summa långfristiga skulder		115 763 177	122 013 368
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Depositioner		750	0
Leverantörsskulder		1 002 296	350 200
Skatteskulder		14 277	27 201
Övriga kortfristiga skulder		2 218	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	861 453	1 229 810
Summa kortfristiga skulder		1 880 994	1 707 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 772 481	215 375 210
Ställda säkerheter		138 000 000	138 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

Pengar in

Rörelsens intäkter	12 122 613
Finansiella intäkter	34 052
Extraordinära intäkter	2 027
Minskning av korta fordringar	0
Ökning av korta skulder	173 783
Minskning av varulager	0
Minskning av långa fordringar	0
Försäljning av anlägg.n.tillggr	0
Upptagande av nya lån	0
Insättningar	5 190 000
Summa	17 522 475

Likvida medel vid årets början
2 921 872

+

Pengar in
17 522 475

-

Pengar ut
19 832 810

=

Likvida medel vid årets slut
611 537

Pengar ut

8 885 692	Rörelsens kostnader
4 557 858	Finansiella kostnader
0	Extraordinära kostnader
64 369	Ökning av korta fordringar
0	Minskning av korta skulder
0	Ökning av varulager
0	Ökning av långa fordringar
74 700	Köp av anlägg.n.tillggr
6 250 191	Amortering av lån
0	Minskning av andelar
	Skatt
19 832 810	Summa

Ph

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens budget. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till samt disposition ur yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Byte av redovisningsprincip. Det ursprungliga förvärvet av föreningens fastighet skedde genom ett så kallat transportköp. Vid förvärvstillfället upprättade föreningen årsredovisningen enligt då gällande regelverk för redovisning av sådana köp. Under december 2012 utkom ett uttalande från FAR, Red U9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, vilket förtydligar och möjliggör att välja mellan två alternativa redovisningssätt. Styrelsen bedömning är att alternativ 2 i Red U9 ger en bättre återspeglning av föreningens ställning och resultat samt underlättar och ökar förståelsen för en extern läsare.

Styrelsens bedömning ovan föranleder att redovisningen omarbetas enligt redovisningsregler om ändrade redovisningsprinciper. Byte av redovisningsprinciper till alternativ 2 innebär att föregående års redovisade siffror omarbetas i enlighet med regelverken om byte av redovisningsprincip. Effekten av redovisningsprincipen redovisas nedan i noten Eget kapital.

Föreningen förvärvade sin fastighet genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen redovisade därmed ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

Enligt Red U9s alternativ 2 överförs aktierna direkt till fastigheten. I årets bokslut har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt.

NOTER

1 Nettoomsättning	2011	2010
Hysesintäkter bostäder och lokaler	5 398 696	5 292 092
Hysesintäkter p-plaster och garage	121 195	393
Årsavgifter bostäder	6 064 122	5 892 447
Hysesbortfall bostäder och lokaler	-513 429	-190 572
Hysesbortfall p-platser och garage	-43 506	0
Intäkter pant, överlåtelse	38 164	78 016
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	310 572	315 329
Övriga intäkter	746 799	170 773
	12 122 613	11 558 478

2 Drift	2011	2010
Lokalvård, städning	12 800	8 360
Snöröjning	30 426	25 674
El-avgifter	369 676	371 340
Uppvärmningsavgifter	1 738 334	1 980 070
Vatten och avlopp	297 938	300 724
Renhållning	361 692	387 033
Kabel-TV, internet	202 289	191 453
Fastighetsförsäkringspremier	106 209	89 657
Fastighetsskatt	336 054	329 754
Lokalkostnader	430 500	430 500
Kontorsmaterial, tele, porto	14 636	29 257
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 014	496
Externt revisionsarvode	52 656	58 928
Förvaltningsavtal	1 422 301	629 885
Mäklararvode	142 910	80 000
Kostnader pant, överlåtelse	58 161	100 162
Övriga förvaltningskostnader	48 893	342 260
Övriga externa tjänster	152 660	98 382
Medlemsavgifter	0	9 600
	5 779 148	5 463 534

Förtroendevalda och personalkostnader

	2011	2010
Arvode styrelsen	101 000	88 400
Sociala avgifter	25 764	23 439
	126 764	111 839

Summa drift

	5 905 912	5 575 373
--	------------------	------------------

3 Underhåll enligt plan	2011	2010
Underhåll enligt plan	219 307	157 300
	219 307	157 300

4 Inkomstskatt

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är ränteintäkter som tillhör fastighetsförvaltningen skattefria. Denna dom möjliggjorde också att ompröva tidigare inbetald inkomstskatt sedan taxeringsår 2008. Återbetalningen redovisas som en omvänd kostnad i årets bokslut.

5 Byggnader och mark

2011-12-31 2010-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år:				2068	
Brandförsäkringsvärde:				Fullvärde	
Värdeår enligt taxeringsbeslut				1966	
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	142 119 730	-2 776 728	-1 296 443 P	60	138 046 559
Ursprunglig mark	70 406 979				70 406 979
Badrum	2 115 138	-140 868	-70 505 R	30	1 903 765
Byggnader	214 641 847	-2 917 596	-1 366 948		210 357 303

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	144 234 868	144 234 868
Anskaffningsvärde mark	70 406 979	70 406 979

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **214 641 847** **214 641 847**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 917 596	-1 576 139
Årets avskrivningar enligt plan	-1 366 948	-1 341 457

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan **-4 284 544** **-2 917 596**

Utgående bokfört värde **210 357 303** **211 724 251**

Taxeringsvärden byggnader	110 386 000	110 386 000
Taxeringsvärden mark	56 409 000	56 409 000
	166 795 000	166 795 000

Fastighetsbeteckning SOLGLITTRET 2

6 Maskiner och inventarier

2011-12-31 2010-12-31

Avskrivningar sker enligt rak avskrivningsplaner på 5 resp 10 år.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	457 294	417 164
Årets anskaffning	74 700	40 130
Utgående anskaffningsvärde	531 994	457 294

Ingående avskrivning	-99 144	-49 569
Årets avskrivning	-64 515	-49 575
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-163 659	-99 144

Planenligt restvärde **368 335** **358 150**

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2011-12-31 2010-12-31

Förutbet hyresutgifter		0	107 625
Förutbetald försäkring		67 912	74 461
Förutbetald kabel-tv		50 594	49 293
Övriga interimfordringar		112 178	79 008
		230 684	310 387

8 Bank

2011-12-31 2010-12-31

Handelsbanken		576 703	1 112 203
Handelsbanken		32 733	1 807 929
		609 435	2 920 132

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Insats ej uppl lgh	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Uppskr fond	Balanserat resultat	Årets resultat
UB 2010 enl ÅR	145 744 837	-50 020 221	3 117 597	1 500 000	135 589 417	-141 525 445	-2 751 554
Ändrade redovisningsprinciper					-135 589 417	135 589 417	
IB 2011 enl ändrade principer	145 744 837	-50 020 221	3 117 597	1 500 000	-	-5 936 028	-2 751 554
Disposition enl stämmobeslut				1 200 000		-3 951 554	2 751 554
Inbetalda insatser	-698 137						
Insatser ej uppl lgher		2 898 542					
Inbetalda upplåtelseavgifter			2 989 595				
Reservering till yttre fond							
Ianspråktagande av yttre fond				-219 307		219 307	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				1 500 000		-1 500 000	
Årets resultat							-2 716 322
UB 2011	145 046 700	-47 121 679	6 107 192	3 980 693	-	-11 168 274	-2 716 322

Retroaktiv tillämpning har gjorts med vägledning av FAR SRS redovisningsprincip Red U9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag. Det egna kapitalet har därigenom disponerats om avseende balanserade vinstmedel och uppskrivningsfond.

10 Skulder till kreditinstitut

2011-12-31 2010-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amort		
Akelius reversskuld	3,00	2012-02-15	R	4 079 246	15 165 626	19 244 872
Akelius reversskuld	2,00	2012-02-15	R	1 420 945	11 535 051	12 955 996
SBAB	3,38	2013-11-08	B	750 000	29 062 500	29 812 500
SBAB	4,08	2015-08-14	B		20 000 000	20 000 000
SBAB	4,20	2012-09-04	B		20 000 000	20 000 000
SBAB	3,93	2016-08-22	B		20 000 000	20 000 000
				6 250 191	115 763 177	122 013 368

Reverserna har betalats av enligt avtal, efter försäljning av lägenheter

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	950 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	3 800 000
Därefter uppgår skulden till	111 013 177

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


2011-12-31 2010-12-31

Upplupen el	0	28 969
Upplupen värme	0	265 939
Upplupen sophämtning	25 817	30 458
Förutbet månavgifter/hyror	800 636	843 059
Övriga interimsskulder	0	36 385
Ber arvode för revision	35 000	25 000
	861 453	1 229 810


Lund 2012-05-09

ort

2012-
datum


Else-Mary Sjöstrand

Else-Mary Sjöstrand


Ann-Sofie Nilsson

Ann-Sofie Nilsson


Anneli Holmgren

Anneli Holmgren


Lars-Göran Adolfsson

Lars-Göran Adolfsson


Ingemar Fennstam

Ingemar Fennstam

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2012-05-25


Leif Olsson

Leif Olsson

Föreningsvald revisor



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Solglittret i Lund, org.nr 769616 -6177

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 och verkställande direktörens 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 2011-12-31 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 Solglittret i Lund för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 25/5 2012

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Leif Olsson
Föreningsrevisor

ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelse som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

RÄNTEBIDRAG

Fastigheterna har erhållit statlig räntesubvention av räntekostnaderna för t ex ny-, om- och tillbyggnader. Bidraget avtrappas årligen.

FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6512 kr för 2011, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 302 kr per bostadslägenhet för 2011, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.