
Årsredovisning

RB Brf Domarringen
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716407-3988

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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Domarringen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Erik Olofsson	Ledamot	Stämman	2013
Anders Carlsson	Ledamot	Stämman	2014
Gull Åström	Ledamot	Stämman	2013
Gunnvi Crona	Ledamot	Stämman	2014
Göran Lindén	Ledamot	Stämman	2014
Per Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Dan Killander	Suppleant	Stämman	2013
Karin Hallbeck	Suppleant	Stämman	2013
Niklas Frisell	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Dan Fredriksson	Föreningsvaldrevisor	Stämman	2013
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Maj Adolfsson	Revisorsuppleant	Stämman	2013
Valberedning			
Aleksander Aleksiev	Valberedning	Stämman	2013
Ulf Larsson	Valberedning	Stämman	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Domarringen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 19 st byggnader med 184 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Rudeboksvägen 568-936 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4rok
64 st	60 st	60 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1 st	83 st	112 st

Total tomtarea:	78 748 kvm
Total bostadsarea:	15 452 kvm
Total lokalarea:	498 kvm

Årets taxeringsvärde	132 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra & Mellersta Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 88 tkr.

Reparationskostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen. Underhållet består till största delen av nedtagning av träd och buskar samt omläggning av plattor.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 300 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 2054 tkr/år (132kr/kvm).

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 1850 tkr (120kr/kvm).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Lagning / Målning plank	2011
Tvättning / målning plåtar	2011
Lagning av tegelfasader	2011
Spolning av avloppssystem	2011
Underhåll av lekplatser	2009

Miljö

Föreningen värmer upp sina lägenheter med fjärrvärme (vilket klassas som ett miljövänligt uppvärmningssätt).

Föreningens sopor källsorteras.

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem (vilket sparar papper och brevgång) samt att fastighetsförvaltningen utförs av Riksbyggen vilka är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

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 6 december 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

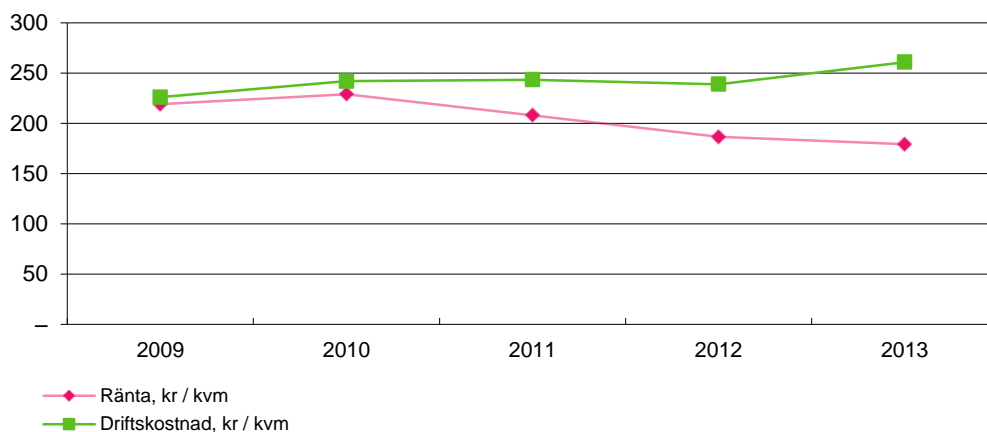
Antal medlemmar: 256 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat på grund av mindre kostnader för underhåll, reparationer samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för uppvärmning och snöröjning än normalt. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. mindre reparationer och underhåll än det som planerades i budgeten. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. högre driftskostnader samt högre kostnader för underhåll än innevarande år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. lägre utgifter i form av underhåll än tidigare år.

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

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	9 693	9 701	9 728	9 694	9 685
Årets resultat	1 479	- 353	227	- 106	446
Resultat efter fondförändringar	- 283	- 490	- 573	583	1 194
Balansomslutning	89 885	89 196	90 513	97 087	97 900
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	553	553	553	553
Bränsletillägg, kr / kvm	58	58	58	58	58
Driftskostnad, kr / kvm	261	239	243	242	226
Ränta, kr / kvm	179	187	208	229	219
Underhållsfond, kr / kvm	670	559	551	517	472
Lån, kr / kvm	4 507	4 558	4 611	5 207	5 270

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.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 1821 MWh värme. Det är en ökning sedan föregående år (2011) med 104 MWh värme. Föreningens arbete med att påverka förbrukningen framgår under avsnittet miljö.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 553 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 907 609
Årets resultat före fondförändring	1 478 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	88 694
Summa överskott	<u>2 624 833</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>2 624 833</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 785 795	8 785 795
Bränsleavgifter		900 809	900 809
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 994	13 998
		<u>9 692 598</u>	<u>9 700 602</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 92 205	- 162 010
Planerat underhåll		- 88 694	-1 918 306
Fastighetsavgift/skatt		- 222 640	- 239 568
Driftskostnader	4	-4 159 990	-3 811 621
Övriga kostnader	5	- 56 545	- 130 517
Personalkostnader	6	- 116 445	- 225 677
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 962 649	- 950 000
		<u>-5 699 168</u>	<u>-7 437 699</u>
Rörelseresultat		3 993 430	2 262 903
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		164 000	200 000
Ränteintäkter och liknande poster	8	178 845	159 400
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 857 745	-2 975 611
		<u>-2 514 900</u>	<u>-2 616 211</u>
Resultat efter finansiella poster		1 478 530	- 353 308
Årets resultat		1 478 530	- 353 308
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 850 000	-2 054 578
Ianspråktagande av underhållsfond		88 694	1 918 306
Förändring av underhållsfond		<u>-1 761 306</u>	<u>- 136 272</u>
Resultat efter fondförändring		- 282 776	- 489 580

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	78 629 601	79 532 222
Inventarier, verktyg och installationer	11	19 011	0
		<u>78 648 612</u>	<u>79 532 222</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		80 648 612	81 532 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 495	0
Skattefordringar	13	95 466	448 622
Övriga fordringar	14	13 116	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 110	121 741
		<u>246 187</u>	<u>570 556</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	7 600 000	6 100 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 389 816	993 180
		<u>1 389 816</u>	<u>993 180</u>
Summa omsättningstillgångar		9 236 003	7 663 736
SUMMA TILLGÅNGAR		89 884 615	89 195 958

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 541 004	3 541 004
Underhållsfond		10 681 251	8 919 945
		<u>14 222 255</u>	<u>12 460 949</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 907 609	3 397 189
Årets resultat		1 478 530	- 353 308
Avsättning till underhållsfond		-1 850 000	-2 054 578
Ianspråktagande av underhållsfond		88 694	1 918 306
		<u>2 624 833</u>	<u>2 907 609</u>
Summa eget kapital		16 847 088	15 368 558
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	71 891 845	72 706 845
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 139	126 651
Övriga kortfristiga skulder		2 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 010 494	993 904
		<u>1 145 682</u>	<u>1 120 555</u>
Summa skulder		73 037 527	73 827 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 884 615	89 195 958
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		93 337 000	93 337 000
Varav eget innehav		379 000	379 000
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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 37 410 204 kr.

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

1 210 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten,

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av

bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	100	2080
Inventarier (hjärtstartare)	Rak	5	2017
Byggnadsinventarier (frånluftsläktar)	Rak	7	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 **2012-06-30**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 539 315	8 539 315
Hyror, garage	179 280	179 280
Hyror, p-platser	67 200	67 200
	<u>8 785 795</u>	<u>8 785 795</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	1 420	2 755
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	276	276
Återvunna fordringar	485	243
Inkassointäkter	3 570	1 600
Övriga rörelseintäkter	243	9 124
	<u>5 994</u>	<u>13 998</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	8 177
Vatten/Avlopp	57 231	45 277
Värme	8 555	1 275
Ventilation	0	39 871
Elinstallationer	6 159	4 193
Övriga installationer	9 768	0
Huskropp	6 916	53 807
Gårdar och grönanläggningar	3 576	0
Övrigt	0	5 210
Självrisk	0	4 200
	<u>92 205</u>	<u>162 010</u>

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	93 450	85 505
Arvode förvaltning	361 448	332 801
Kabel-TV	211 618	207 346
IT-kostnader	300	300
Juridiska kostnader	6 219	1 430
Revisionsarvode, externt	10 000	10 000
Fastighetskötsel	786 334	751 032
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 600	- 21 500
Obligatoriska besiktningar	2 641	4 778
Snöröjning	125 803	42 125
Drift och förbrukning, övrigt	13 804	12 559
Förbrukningsmateriel	62 706	105 233
Vatten	314 345	308 758
El	136 104	129 686
Uppvärmning	1 754 493	1 517 954
Sophantering	305 326	323 614
	<u>4 159 990</u>	<u>3 811 621</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	1 699
Kontorsmateriel	14 972	13 685
Medlems- och föreningsavgifter	7 728	7 360
Köpta tjänster	33 185	107 103
Bankkostnader	660	670
	<u>56 545</u>	<u>130 517</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	107 809	76 725
Retroaktiva styrelsearvode, justering timlön	0	90 490
Föreningsvald revisor	1 998	2 970
Utbildning, förtroendevalda	4 300	0
Summa	<u>114 107</u>	<u>170 185</u>
Sociala kostnader	2 338	55 492
	<u>116 445</u>	<u>225 677</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	950 000	950 000
Byggnadsinventarier	7 896	0
Inventarier	4 753	0
	<u>962 649</u>	<u>950 000</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 011	999
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	177 760	154 880
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	75	734
Övriga ränteintäkter	0	2 787
	<u>178 845</u>	<u>159 400</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 857 745	2 975 005
Övriga finansiella kostnader	0	606
	<u>2 857 745</u>	<u>2 975 611</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	90 008 984	90 008 984
Byggnadsinventarier	55 275	0
Mark	4 019 000	4 019 000
Summa anskaffningsvärden	<u>94 083 259</u>	<u>94 027 984</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 495 762	-13 545 762
	<u>-14 495 762</u>	<u>-13 545 762</u>
Årets avskrivning byggnader	- 957 896	- 950 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 453 658	-14 495 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>78 629 601</u>	<u>79 532 222</u>
Varav		
Byggnader	74 610 601	75 513 222
Mark	4 019 000	4 019 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	<u>132 000 000</u>	<u>132 000 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>98 000 000</u>	<u>98 000 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	329 245	329 245
	<u>329 245</u>	<u>329 245</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	23 764	0
	<u>23 764</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	353 009	329 245
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 329 245	- 329 245
	<u>- 329 245</u>	<u>- 329 245</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 4 753	0
	<u>- 4 753</u>	<u>0</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 333 998	- 329 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 011	0
Varav		
Inventarier och verktyg	19 011	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	2 000 000	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>

Not 13 Skattefordringar

Fastighetsavgift/skatt	95 466	448 622
	<u>95 466</u>	<u>448 622</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	3 116	193
Andra kortfristiga fordringar	10 000	0
	<u>13 116</u>	<u>193</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	53 470	52 339
Upplupna ränteintäkter	22 673	24 919
Förutbetalda försäkringspremier	48 967	44 483
	<u>125 110</u>	<u>121 741</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		7 600 000	6 100 000
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-07-12
90 dagar	1 600 000	2,20	2013-08-12
90 dagar	3 000 000	2,20	2013-09-14

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
--	--------	--------	-------

	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	3 541 004	8 919 945	2 907 609
Förändring av underhållsfond			-1 761 306
Avsättning till underhållsfond		1 850 000	
Uttag ur underhållsfond		- 88 694	
Årets resultat			1 478 530
Vid årets slut	3 541 004	10 681 251	2 624 833

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	71 891 845	72 706 845
Skuld vid årets slut	71 891 845	72 706 845

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
FÄRS & FROSTA SPARBAN	3,50%	2017-02-27	13 975 000	250 000	13 725 000
STATENS BOSTADS AB	4,07%	2016-04-13	15 890 151		15 890 151
STATENS BOSTADS AB	4,35%	2014-04-09	15 068 472	15 000	15 053 472
STATENS BOSTADS AB	4,72%	2014-11-28	13 998 222	250 000	13 748 222
SWEDBANK HYPOTEK	2,97%	2018-02-27	13 775 000	300 000	13 475 000
			72 706 845	815 000	71 891 845

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 815 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 4 075 tkr.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	11 073	27 220
Upplupna räntekostnader	140 655	139 637
Upplupna elkostnader	7 890	8 492
Upplupna värmekostnader	65 321	66 551
Upplupna kostnader för renhållning	23 088	22 912
Upplupna revisionsarvoden	10 999	0
Upplupna styrelsearvoden	51 764	31 525
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 206	2 414
Förutbetalda hyror och avgifter	690 498	695 153
	<u>1 010 494</u>	<u>993 904</u>

Lund 2013-

 Erik Olofsson

 Anders Carlsson

 Per Svensson

 Gull Åström

 Göran Lindén

 Gunnvi Crona

Vår revisionsberättelse har lämnats den

 Helen Isaksson, Ernst & Young
 Auktoriserad revisor

 Dan Fredriksson
 Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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