

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

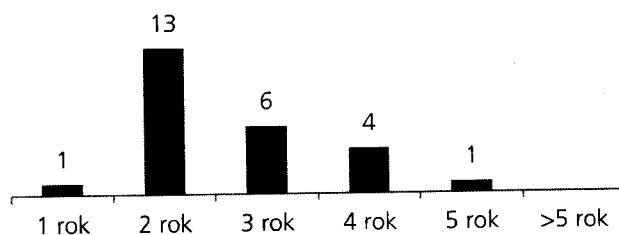
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 m², varav 1 991 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
P-platser under tak	Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation
Tvättstuga	
Klädvårdsrum	
Sophus (källsortering)	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omlackering	2013	Entréparti mot gatan
Ommålning	2013	Källarutrymmen
OVK	2013	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Ny central frånluftsfläkt	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	
Nya ställdon för VV- och värmereglering	2009	
Nytt entréparti av trä mot gården	2009	Utformning anpassad till huvudentrén
Nytt expansionskärl	2009	
Tvättstugan	2008	Nya tvättmaskiner
Nya stuprörsanslutningar	2008	Endast gatusidan
Nya fönster (isolerglas)	2007	7 fönster på översta våningsplanet
Nytt bastuaggregat	2006	Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innergård	2002	Nyplanteringar
Omputsning av fasad	2000 - 2001	Omfogning av tegelfasad
Renovering av balkonger	2000 - 2001	Inklusive nya räcken
Nytt hissmaskineri	1996	
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omläggning av tak	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2014	Byte av torkskåp, torktumlare
Undercentral	2014	Utbyte: värmeväxlare, ventiler, regulatorer
Hängrännor/stuprör	2015	Översyn/byte
Dagvattenrör	2015	Relining
Takfönster	2015	Utbyte/reovering
Trapphus	2015	Golvbehandling, översyn/byte av elledningar
Takplåt, takpapp	2015	Målning/reovering
Balkongdörrar	2016	Översyn/reovering/byte
Sophus	2017	Ommålning
Porttelefon	2017	Systembyte
Radiatorer	2018	Översyn/byte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	comhem.se
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsraterna.se

Medlemmar

Medlemslägenheter: 25 st.

Överlåtelse under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Lea Kumpulainen	Ledamot
Kerstin Fors	Ledamot
Lars-Erik Andersson	Ledamot
Thomas Lundgren	Ledamot

Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson	Suppleant
Kiki Lindell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Erik Andersson, Thomas Lundgren, Lea Kumpulainen, Kerstin Fors, Kiki Lindell och Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Nilsson	Ordinarie Extern	
Birthe Sjögren	Suppleant Extern	Yrev AB

Valberedning

Kerstin Larsson	Sammankallande
Lars Welinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

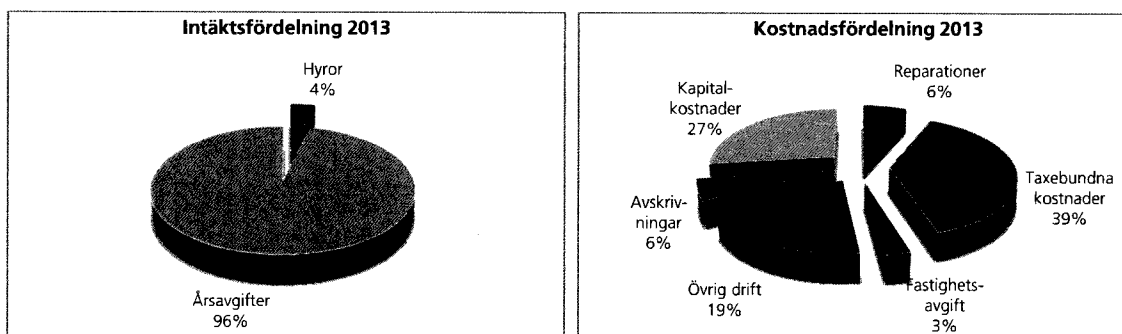
Undercentral: Rengöring/utbyte av värmeväxlare, utbyte av cirkulationspumpar, stamregleringsventiler, fjärrvärmeregulatorer,

Tvättstugan: Utbyte torkskåp, torktumlare.

Föreningens ekonomi

Föreningens goda ekonomi har gett utrymme för att binda 400.000 kronor av föreningens kassabehållning på 3 månader, vilket ger ca 1% högre ränteintäkt. Det skedde januari 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	532	532	506
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 585	4 585	4 585	4 585
Elkostnad/m ² totalyta	49	46	54	63
Värmekostnad/m ² totalyta	137	127	118	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	20	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	153	155	83

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-29 947
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-155 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa ansamlad förlust	-280 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-280 595**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 099 663	1 099 667
Övriga rörelseintäkter		122	443
		1 099 785	1 100 110
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-61 101	-54 646
Reparationer		-74 520	-64 027
Taxebundna kostnader		-438 283	-420 146
Övriga driftskostnader		-40 983	-38 935
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-30 250	-34 125
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 012	-62 286
Personalkostnader		-53 479	-51 717
Avskrivningar		-67 133	-67 133
		-826 761	-793 015
RÖRELSERESULTAT		273 024	307 095
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 509	1 357
Räntekostnader		-304 480	-304 404
		-302 971	-303 047
ÅRETS RESULTAT		-29 947	4 048

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 831 834	9 898 967
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		9 831 834	9 898 967
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 834 634	9 901 767
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		79 244	75 369
Övriga fordringar		1 879	3 520
Förutbetalda kostnader	Not 5	27 862	26 955
		108 985	105 844
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		831 453	760 968
		831 453	760 968
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		940 438	866 812
SUMMA TILLGÅNGAR		10 775 072	10 768 579

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 7	715 790	620 790
		1 670 616	1 575 616
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-250 648	-159 697
Årets resultat		-29 947	4 048
		-280 595	-155 648
SUMMA EGET KAPITAL		1 390 021	1 419 968
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 128 246	9 128 246
		9 128 246	9 128 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		74 500	59 298
Övriga kortfristiga skulder		891	811
Upplupna kostnader	Not 9	100 813	82 473
Förutbetalda avgifter och hyror		80 601	77 783
		256 805	220 365
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 775 072	10 768 579
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	9 947 000	9 947 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,6%	0,6%
Fasad	0,6%	0,6%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 058 383	1 058 387
Hysesintäkter	41 280	41 280
	1 099 663	1 099 667

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Sotning	8 438	0
Hissbesiktning	1 778	1 698
Gemensamma utrymmen	0	286
Garage	41 796	41 796
Serviceavtal	5 690	4 233
Förbrukningsmateriel	3 399	5 888
Fordon	0	745
	61 101	54 646

Reparationer		
Fastighet förbättringar	60 600	0
Tvättstuga	2 234	5 951
Lås	0	4 040
VVS	10 410	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 276	438
Vattenskada	0	53 598
	74 520	64 027

Not 2 forts	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	98 009	91 208
Värme	273 732	253 764
Vatten	31 456	40 041
Sophämtning/renhållning	32 201	35 133
Grovsopor	2 885	0
	438 283	420 146
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 389	18 957
Kabel-TV	20 594	19 978
	40 983	38 935
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 250	34 125
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	6 200	6 200
Styrelseomkostnader	180	84
Fritids och Trivselkostnader	2 373	2 187
Studieverksamhet	0	90
Förvaltningsarvode	47 022	47 878
Administration	1 007	1 617
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	61 012	62 286
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	24 400	24 400
Löner	17 424	15 840
Sociala kostnader	11 655	11 477
	53 479	51 717
Avskrivningar		
Byggnad	52 690	52 690
Förbättringar	14 443	14 443
	67 133	67 133
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	826 761	793 015

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 800 858	11 800 858
Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 901 891	-1 834 758
Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
Utgående avskrivning enligt plan	-1 969 024	-1 901 891
Planenligt restvärde vid årets slut	9 831 834	9 898 967
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	8 800 000
	32 400 000	25 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	32 400 000	25 000 000
	32 400 000	25 000 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 155	91 155
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-91 155	-91 155
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-91 155	-91 155
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	21 264	20 389
Kabel-TV	5 181	5 129
Serviceavtal	1 417	1 437
	27 862	26 955

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll	715 790	95 000	0	620 790
Summa bundet eget kapital	1 670 616	95 000	0	1 575 616
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-250 648	-95 000	4 048	-159 697
Årets resultat	-29 947	-29 947	-4 048	4 048
Summa ansamlad förlust	-280 595	-124 947	0	-155 648
Summa eget kapital	1 390 021	-29 947	0	1 419 968

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	620 790	525 790
Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	715 790	620 790

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,580 %	2 197 881	2 197 881	Rörligt
Stadshypotek AB	2,580 %	1 530 365	1 530 365	Rörligt
Stadshypotek AB	2,640 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,660 %	2 700 000	2 700 000	2015-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 128 246	9 128 246	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		9 128 246	9 128 246	

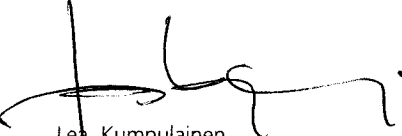
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 128 246 kr.


Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	9 358	10 048
Värme	35 732	38 134
Sophämtning	0	2 923
Extern revisor	6 500	6 500
Arvoden	12 000	12 200
Sociala avgifter	3 505	3 568
Ränta	33 718	9 100
	100 813	82 473

LUND den 10 / 3 2014



Lars-Erik Andersson
Ledamot


Kerstin Fors
Ledamot


Lea Kumpulainen
Ledamot


Thomas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2014


Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2013

Jag har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder, som ansetts erforderliga.

Min granskning har inte givit anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, föreningens bokföring, inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter.


Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna

behandlar årets underskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2013

Björred den 11/3 -14



Bertil Nilsson