

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
SMÅLANDSGÅRDEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson	Suppleant
Kiki Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Nilsson	Ordinarie Extern	
Birthe Sjögren	Suppleant Extern	Yrev AB

Valberedning

Kerstin Larsson	Sammankallande
Lars Welinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-14.

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

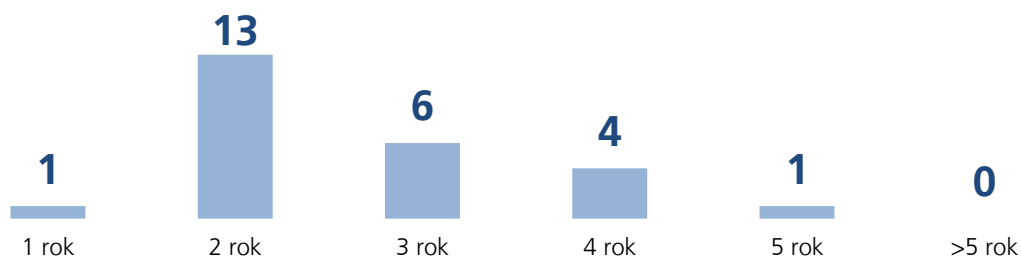
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1973.

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

Bastu

Gemensamhetslokal
P-platser under tak

Tvättstuga
Klädvårdsrum
Sophus (källsortering)

Kommentar

Byggd 1953: godtagbart skick, men inte mer

Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omlackering	2013 - 2014	Entréparti mot gatan
Ommålning	2013	Källarutrymmen
OVK	2013 - 2014	
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	2015	Byte av torkskåp, torktumlare
Undercentral	2015	Utbyte: värmeväxlare, ventiler, regulatorer
Dagvattenrör	2015	Relining
Lysrörsarmaturer	2016	Utbyte
Takfönster	2016	utbyte/renovering
Hängrännor, stuprör	2016	Utbyte
Trapphus	2016	Byte av elledning
Takplåt, takpapp	2016	Målning/renovering
Trapphus	2017	Golvbehandling
Balkongdörrar	2017	Utbyte/renovering
Porttelefon	2017	Systembyte
Entreparti/trapphus	2018	Omlackering/Ommålning
Tvättstuga, mangelrum	2018	Ommålning
Sophus	2018	Ommålning
Radiatorer	2019	Översyn/byte
Dagvattenrör	2020	Relining
Fönster	2020	Översyn/utbyte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

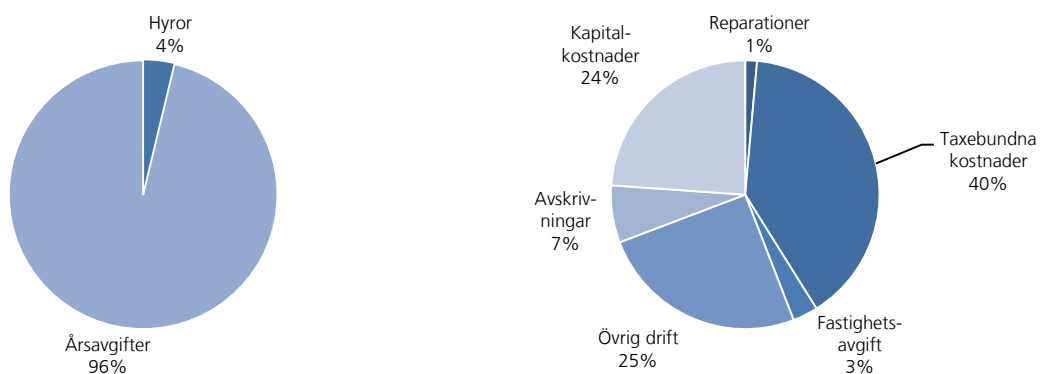
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	comhem.se
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	831 453	760 968
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 100 017	1 099 785
Finansiella intäkter	2 806	1 509
Minskning korta fordringar	28 615	0
Ökning av korta skulder	0	36 440
	1 131 438	1 137 735
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	681 577	759 628
Finansiella kostnader	234 925	304 480
Ökning av korta fordringar	0	3 141
Minskning av korta skulder	47 480	0
	963 982	1 067 249
KASSA VID ÅRETS SLUT	998 909	831 453
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	167 456	70 485

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 42

Förändring från föregående år: +1

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	532	532	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 585	4 585	4 585	4 585
Elkostnad/m ² totalyta	43	49	46	54
Värmekostnad/m ² totalyta	116	137	127	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	20	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	153	153	155
Soliditet (%)	14	13	13	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	119	-30	4	83
Nettoomsättning (tkr)	1 100	1 100	1 106	1 097

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	119 188
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-280 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa ansamlad förlust	-256 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-256 407
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 099 663	1 099 663
Övriga rörelseintäkter	Not 2	354	122
		1 100 017	1 099 785
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-70 550	-135 621
Driftkostnader	Not 4	-489 026	-509 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 276	-61 012
Personalkostnader	Not 6	-62 725	-53 479
Avskrivningar	Not 7	-67 133	-67 133
		-748 710	-826 761
RÖRELSERESULTAT		351 307	273 024
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 806	1 509
Räntekostnader		-234 925	-304 480
		-232 119	-302 971
ÅRETS RESULTAT		119 188	-29 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 764 701	9 831 834
Maskiner och inventarier	0	0
	9 764 701	9 831 834
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 767 501	9 834 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	354	0
SBC Klientmedel i SHB	998 909	0
Övriga fordringar	80 016	81 123
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	27 862
	1 079 279	108 985
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	0	831 453
	0	831 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 079 279	940 438
SUMMA TILLGÅNGAR	10 846 780	10 775 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 13	810 790	715 790
		1 765 616	1 670 616
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-375 595	-250 648
Årets resultat		119 188	-29 947
		-256 407	-280 595
SUMMA EGET KAPITAL		1 509 209	1 390 021
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 128 246	9 128 246
		9 128 246	9 128 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		64 608	74 500
Övriga kortfristiga skulder		5 662	891
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	139 055	181 414
		209 325	256 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 846 780	10 775 072
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	9 947 000	9 947 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	167 år	167 år
Fasad	167 år	167 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 058 383	1 058 383
	Hyror parkering	41 280	41 280
		1 099 663	1 099 663

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Elintäkter	337	2
	Öresutjämning	17	17
	Övriga intäkter	0	103
		354	122

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Sotning	2 453	8 438
	Hissbesiktning	1 815	1 778
	Garage	41 796	41 796
	Serviceavtal	7 199	5 690
	Förbrukningsmateriel	2 665	3 399
	Fordon	569	0
		56 497	61 101
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	60 600
	Tvättstuga	-337	2 234
	VVS	9 772	10 410
	Värmeanläggning/undercentral	3 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 276
	Hiss	868	0
		14 053	74 520
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	70 550	135 621
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	86 390	98 009
	Värme	230 341	273 732
	Vatten	40 027	31 456
	Sophämtning/renhållning	30 284	32 201
	Grovsopor	2 988	2 885
		390 030	438 283
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 661	20 389
	Kabel-TV	25 910	20 594
		68 571	40 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 425	30 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	489 026	509 516
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Revisionsarvode extern revisor	-200	6 200
	Föreningskostnader	889	0
	Styrelseomkostnader	0	180
	Fritids och Trivselkostnader	329	2 373
	Förvaltningsarvode	48 160	47 022
	Administration	1 218	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 880	4 230
		59 276	61 012

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	24 400
	Löner	18 624	17 424
	Sociala kostnader	14 101	11 655
		62 725	53 479
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		67 133	67 133
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 969 024	-1 901 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 036 157	-1 969 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 764 701	9 831 834
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		32 400 000	32 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 400 000	32 400 000
		32 400 000	32 400 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	91 155	91 155		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-91 155	-91 155		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 155	-91 155		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31		
	Försäkring	0	21 264		
	Kabel-TV	0	5 181		
	Serviceavtal	0	1 417		
		0	27 862		
Not 12	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	810 790	95 000	0	715 790
	S:a bundet eget kapital	1 765 616	95 000	0	1 670 616
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-375 595	-95 000	-29 947	-250 648
	Årets resultat	119 188	119 188	29 947	-29 947
	S:a ansamlad förlust	-256 407	24 188	0	-280 595
	S:a eget kapital	1 509 209	119 188	0	1 390 021

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	715 790	620 790
	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	810 790	715 790

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2014-12-31	2014-12-31	2013-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,920 %	2 197 881	2 197 881	rörlig
	Handelsbanken	1,920 %	1 530 365	1 530 365	rörlig
	Stadshypotek AB	2,110 %	2 700 000	2 700 000	rörlig
	Handelsbanken	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 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	9 358
	Värme	0	35 732
	Extern revisor	0	6 500
	Arvoden	18 000	12 000
	Sociala avgifter	5 656	3 505
	Ränta	23 000	33 718
	Förutbetalda avgifter o hyror	92 399	80 601
		139 055	181 414

Styrelsens underskrifter

LUND den 23 / 3 2015



Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot



Lea Kumpulainen
Ledamot



Thomas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2015



Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2014

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 överskott i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2014

Bjärred den

2013-15



Bertil Nilsson