

Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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.

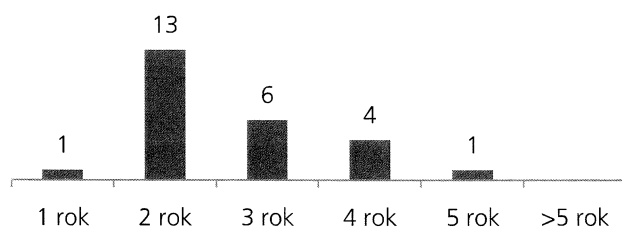
Fastighetens värdeår är 1973.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	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 upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2012-10-22.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omlackering	2010	Entréparti mot gatan
Nytt expansionskärl		
Nya ställdon för VV- och värmereglering		
Cykelställ under tak		Tillbyggt
Innegård		Nyplanteringar
Spolning av avloppsrör		
Fönstermålning		Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Partiellt rörstambyte		Kompletterande stamspolning
Ny frånluftsfläkt		
Nytt entréparti mot gården		Utformning anpassad till huvudentrén
Omläggning av tak		
Renovering av balkonger		Inklusive nya räcken
Elstambyte		Ombyggd mätarcentral 2003
Omputsning av fasad		Omfogning av tegelfasad
Tvättstugan		Nya tvättmaskiner
Nytt bastuaggregat		Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Nytt hissmaskineri		
Nya stuprörsanslutningar		Endast gatusidan
Nya fönster (isolerglas)		7 fönster på översta våningsplanet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugan	2013	Byte av torksskåp, ommålning
Trapphus	2013	Golvbehandling, översyn/byte av elledningar
Dagvattenrör	2013	Relining
Hängrännor/stuprör	2014	Översyn/byte
Balkongdörrar	2014	Översyn/renovering/byte
Takplåt, takpapp	2014	Målning/renovering
Takfönster	2014	Utbyte/renovering
Porttelefon	2015	Systembyte
Entrépartier, sophus, källarfönster	2015	Lackning/ommalning
Radiatorer	2016	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

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Kiki Lindell	Suppleant
Gudbjörg Haraldsdottir Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Nilsson	Ordinarie Extern	
Birthe Sjögren	Suppleant Extern	Yrev AB

Valberedning

Kerstin Larsson	Sammanställande
Lars Welinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Källsortering av hushållssopor infördes under hösten.

Löpande underhåll har utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

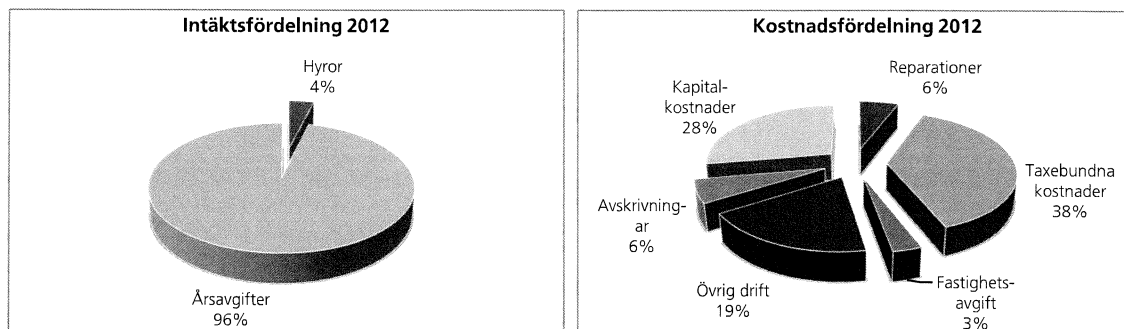
Inga större underhållsarbeten är planerade för år 2013.

Övrig information

Se föreningens hemsida: www.smalandsqarden.bostadsraterna.se

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	532	532	506	520
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 585	4 585	4 585	4 635
Elkostnad/kvm totalyta	46	54	63	38
Värmekostnad/kvm totalyta	127	118	127	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	15	15	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	153	155	83	119

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	4 048
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-90 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-90 952**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 099 667	1 095 360
Övriga rörelseintäkter		443	10 455
		1 100 110	1 105 815
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-54 646	-51 871
Reparationer		-64 027	-9 456
Taxebundna kostnader		-420 146	-404 928
Övriga driftskostnader		-38 935	-39 913
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 125	-32 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 286	-61 208
Personalkostnader		-51 717	-47 118
Avskrivningar		-67 133	-67 133
		-793 015	-714 177
RÖRELSERESULTAT		307 095	391 638
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 357	1 350
Räntekostnader		-304 404	-309 559
		-303 047	-308 209
ÅRETS RESULTAT		4 048	83 429

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	9 898 967	9 966 100
Maskiner och inventarier	0	0
	9 898 967	9 966 100
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 901 767	9 968 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	75 369	76 944
Övriga fordringar	3 520	62 240
Förutbetalda kostnader	26 955	23 638
	105 844	162 822
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	760 968	636 753
	760 968	636 753
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	866 812	799 575
SUMMA TILLGÅNGAR	10 768 579	10 768 475

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 7	620 790	525 790
		1 575 616	1 480 616
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-159 697	-148 126
Årets resultat		4 048	83 429
		-155 648	-64 697
SUMMA EGET KAPITAL		1 419 968	1 415 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 128 246	9 128 246
		9 128 246	9 128 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 298	56 348
Övriga kortfristiga skulder		811	820
Upplupna kostnader	Not 9	82 473	84 849
Förutbetalda avgifter och hyror		77 783	82 293
		220 365	224 310
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 768 579	10 768 475
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).

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.

	2012	2011
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	2012	2011
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 058 387	1 058 400
Hysesintäkter	41 280	36 960
	1 099 667	1 095 360

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Hissbesiktning	1 698	1 649
Gemensamma utrymmen	286	0
Garage	41 796	38 880
Serviceavtal	4 233	5 593
Förbrukningsmateriel	5 888	5 171
Fordon	745	578
	54 646	51 871

Reparationer		
Tvättstuga	5 951	0
Soppantering/återvinning	0	323
Entré/trapphus	0	280
Lås	4 040	0
VVS	0	8 514
Ventilation	0	339
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	438	0
Vattenskada	53 598	0
	64 027	9 456

Taxebundna kostnader		
El	91 208	108 015
Värme	253 764	234 005
Vatten	40 041	29 735
Sophämtning/renhållning	35 133	30 474
Grovsopor	0	2 699
	420 146	404 928

Not 2 forts	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 957	19 578
Kabel-TV	19 978	20 335
	38 935	39 913
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 125	32 550
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	6 200	6 200
Föreningskostnader	0	307
Styrelseomkostnader	84	0
Fritids och Trivselkostnader	2 187	2 453
Studieverksamhet	90	0
Förvaltningsarvode	47 878	45 844
Förvaltningsarvoden övriga	0	313
Administration	1 617	1 861
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	62 286	61 208
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	24 400	21 600
Löner	15 840	15 840
Sociala kostnader	11 477	9 678
	51 717	47 118
Avskrivningar		
Byggnad	52 690	52 690
Förbättringar	14 443	14 443
	67 133	67 133
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	793 015	714 177
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
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	-1 834 758	-1 767 625
Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
Utgående avskrivning enligt plan	-1 901 891	-1 834 758
Planenligt restvärde vid årets slut	9 898 967	9 966 100
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000

Not 3 forts	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	25 000 000	25 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
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	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 389	18 957
ComHem	5 129	4 681
Serviceavtal	1 437	0
	26 955	23 638

**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 enligt not nedan	620 790	95 000	0	525 790
Summa bundet eget kapital	1 575 616	95 000	0	1 480 616
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-159 697	-95 000	83 429	-148 126
Årets resultat	4 048	4 048	-83 429	83 429
Summa ansamlad förlust	-155 648	-90 952	0	-64 697
Summa eget kapital	1 419 968	4 048	0	1 415 919

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	525 790	509 125
Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-78 335
Vid årets slut	620 790	525 790

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,690 %	2 197 881	2 197 881	rörlig
Stadshypotek AB	2,690 %	1 530 365	1 530 365	rörlig
Stadshypotek AB	2,840 %	2 700 000	2 700 000	rörlig
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

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	10 048	8 386
Värme	38 134	29 404
Sophämtning	2 923	2 789
Extern revisor	6 500	6 500
Arvoden	12 200	11 600
Sociala avgifter	3 568	3 086
Ränta	9 100	23 084
	82 473	84 849

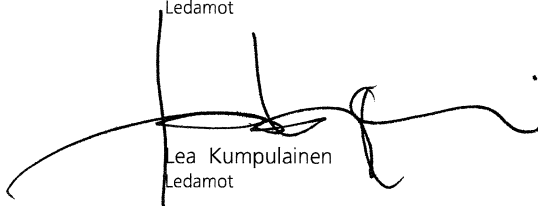
LUND den 26/3 2013



Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot



Lea Kumpulainen
Ledamot



Thomas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2013



Bertil Nilsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården får jag lämna följande revisionsberättelse för år 2012

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.

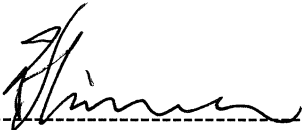
Jag tillstyrker att föreningsstämman

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 2012

Bjärred den 27/3 -13



Bertil Nilsson