

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sydgården

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 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Prennelyckans vägförening. Föreningens andel är 10 %. Samfälligheten förvaltar gemensam vägyta.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Prennelyckan 19	1939	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

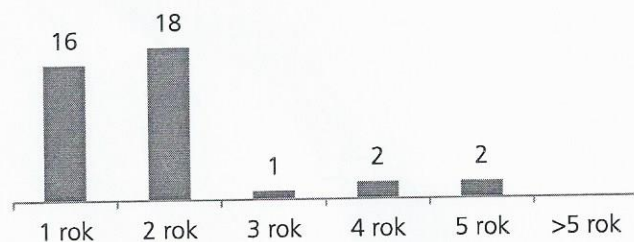
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 568 kvadratmeter, varav 2 568 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av gavelbalkonger, portar mot gatan, garageportar, eldstäder samt byte av värmeväxlare	2013
Planerat underhåll	År
Översyn av trapphus, trappdörrar samt fönster	2014
Kontroll av OVK och ventilationskanaler	2014
Översyn element	2014

Förvaltning	Leverantör
Avtal	
Teknisk förvaltning	Wahlfrid AB
El	Kraft & Kultur
Värme	Krafttringen Nät
Kabel TV	ComHem
Bredband	Perspektiv
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten & Avlopp	VA SYD
Sop & Avfall	Lunds Renhållningsverk

Medlemmar

Medlemslägenheter: 39 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

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

Styrelsen

Ola Hansson	Ordförande
Alexander Gårdemyr	Kassör
Karin Bengtsson	Ledamot
Per Auster	Ledamot
Maria Norrsell	Ledamot

Viktor Gårdemyr	Suppleant
Elise Ellerstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Molin	Ordinarie Extern
Malin Rundgren	Ordinarie Intern

Inken ABS

Valberedning

Jan Erik Larsson
Hans Walter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Wahlfrid AB har anlitats istället för Tegger Gruppen

-Underhåll av gavelbalkonger, portar mot gatan, garageportar, eldstäder samt byte av värmeväxlare

-Ingen avgiftshöjning inför 2014

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

-Översyn element

-Kontroll av OVK och ventilationskanaler

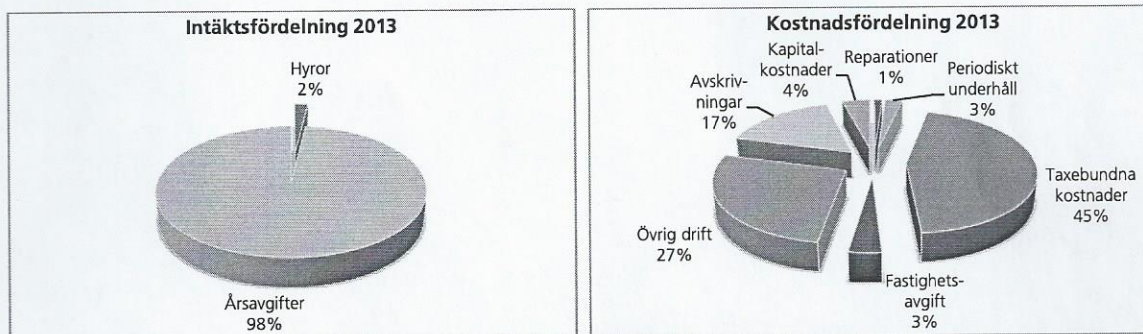
-Översyn av trapphus, trappdörrar samt fönster

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 kvm bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	499	499	499
Lån/m ² bostadsrättsyta	780	805	826	860
Elkostnad/m ² totalyta	51	59	70	75
Värmekostnad/m ² totalyta	142	130	129	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	25	23	23

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

10 374

balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll

1 991 611

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-144 000

summa balanserat resultat

1 857 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

32 213

att i ny räkning överförs

1 890 198

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 347 283	1 308 804
Övriga rörelseintäkter		-11	135
		1 347 272	1 308 939

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-92 864	-101 900
Reparationer	-16 306	-17 698
Periodiskt underhåll	-32 213	-43 170
Taxebundna kostnader	-605 340	-590 664
Övriga driftskostnader	-131 514	-129 313
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-47 190	-53 235
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-75 056	-107 401
Personalkostnader	-60 524	-26 284
Avskrivningar	-222 042	-216 409
	-1 283 049	-1 286 074

RÖRELSERESULTAT

64 223

22 865

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	860	848
Räntekostnader	-54 709	-64 586
	-53 849	-63 738

ÅRETS RESULTAT

10 374

-40 873

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 125 103	4 190 648
Maskiner och inventarier	Not 4	36 488	14 056
		4 161 591	4 204 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 161 591	4 204 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		14	78
Skattefordringar		2 585	0
Övriga fordringar		7	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	56 534	54 704
		59 140	54 782
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		741 171	748 695
SBC klientmedel i SHB		659 874	676 696
		1 401 045	1 425 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 460 185	1 480 173
SUMMA TILLGÅNGAR		5 621 776	5 684 877

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		406 100	406 100
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 104 550	1 003 720
		1 510 650	1 409 820
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 847 611	1 989 314
Årets resultat		10 374	-40 873
		1 857 984	1 948 441
SUMMA EGET KAPITAL		3 368 634	3 358 261
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 916 250	2 026 500
		1 916 250	2 026 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	87 500	42 000
Leverantörsskulder		98 597	90 472
Skatteskulder		0	3 460
Upplupna kostnader	Not 9	60 748	72 863
Förutbetalda avgifter och hyror		90 047	91 321
		336 892	300 116
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 621 776	5 684 877
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 500 000	6 500 000
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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeväxlare	10 år	0
Torktumlare	10 år	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 320 883	1 282 404
Hyresintäkter	26 400	26 400
	1 347 283	1 308 804

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	25 300	37 832
Fastighetsskötsel beställning	1 445	23 250
Snöröjning/sandning	2 588	1 313
Städning entreprenad	56 075	34 463
Sotning	4 023	890
Gemensamma utrymmen	0	1 568
Gård	539	807
Förbrukningsmateriel	2 894	1 777
	92 864	101 900

Reparationer		
Tvättstuga	3 531	3 485
VVS	5 179	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 596	14 213
	16 306	17 698

Not 2, fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	32 213	0
Tak	0	43 170
	32 213	43 170
Taxebundna kostnader		
El	131 232	150 782
Värme	364 521	333 877
Vatten	55 622	52 288
Sophämtning/renhållning	53 965	53 717
	605 340	590 664
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 799	33 785
Kabel-TV	40 907	39 720
Bredband	55 808	55 808
	131 514	129 313
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 190	53 235
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	2 014
Tele och datakommunikation	2 094	2 076
Föreningskostnader	8 466	6 598
Styrelseomkostnader	1 518	1 536
Förvaltningsarvode	53 862	52 783
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 044
Administration	3 671	4 480
Konsultarvode	0	30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	75 056	107 401
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 000	20 000
Sociala kostnader	13 524	6 284
	60 524	26 284
Avskrivningar		
Byggnad	20 000	20 000
Förbättringar	184 669	182 351
Maskiner	3 317	0
Inventarier	14 056	14 059
	222 042	216 409
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 283 049	1 286 074

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 681 850	7 681 850
Nyanskaffningar	139 125	0
Utgående anskaffningsvärde	7 820 975	7 681 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 491 202	-3 288 852
Årets avskrivningar enligt plan	-204 669	-202 351
Utgående avskrivning enligt plan	-3 695 872	-3 491 202
Planenligt restvärde vid årets slut	4 125 103	4 190 648
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	8 800 000
	28 800 000	24 800 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	28 800 000	24 800 000
	28 800 000	24 800 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 293	70 293
Nyanskaffningar	39 805	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	110 098	70 293
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-56 237	-42 179
Årets avskrivningar enligt plan	-17 373	-14 059
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 610	-56 238
Redovisat restvärde vid årets slut	36 488	14 055
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	36 365	34 799
Kabel-TV	10 458	10 196
Bredband	9 301	9 301
Telia	410	408
	56 534	54 704

**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	406 100	0	0	406 100
Fond för yttre underhåll	1 104 550	144 000	-43 170	1 003 720
Summa bundet eget kapital	1 510 650	144 000	-43 170	1 409 820
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 847 611	-144 000	2 297	1 989 314
Årets resultat	10 374	10 374	40 873	-40 873
Summa fritt eget kapital	1 857 984	-133 626	43 170	1 948 441 ✓
Summa eget kapital	3 368 634	10 374	0	3 358 261 ✓

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 003 720	879 720
Reservering enligt stadgar	144 000	124 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-43 170	0
Vid årets slut	1 104 550	1 003 720

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SEB BOLÅN

Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
2,390 %	2 003 750	2 068 500
	2 003 750	2 068 500
	-87 500	-42 000
	1 916 250	2 026 500

**Villkors-
ändringsdag**
Rörligt lån

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 566 250 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El
Värme
Sophämtning
Ränta

2013-12-31

2012-12-31

9 321	13 818
49 964	52 789
0	4 140
1 463	2 116
<u>60 748</u>	<u>72 863</u>

LUND den 5 / 5 2014



Ola Hansson
Ordförande



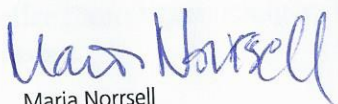
Per Auster
Ledamot



Alexander Gårdemyr
Kassör



Karin Bengtsson
Ledamot

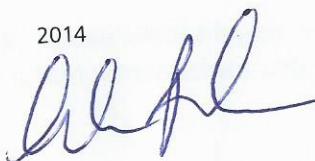


Maria Norrsell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015 2014



Jan Molin
~~Extern revisor~~
Intern revisor



Malin Rundgren
Intern revisor

Revisionsberättelsen

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sydgården i Lund

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Sydgården i Lund för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

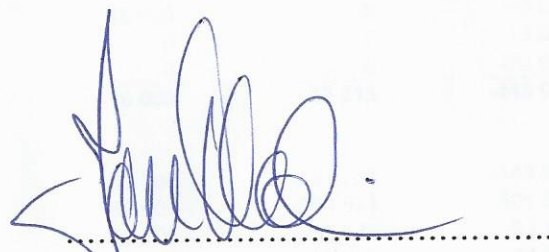
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014-05-25



.....
Malin Rundgren



.....
Jan Molin

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Årsavgifter	1 320 882	1 320 883	1 320 872
Hyror garage	26 400	26 400	26 400
Öresutjämning	0	-43	0
Övriga intäkter	0	32	0
	1 347 282	1 347 272	1 347 272

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-23 000	-25 300	-80 200
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-1 445	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	0
Snöröjning/sandning	-5 000	-2 588	-5 000
Städning entreprenad	-62 500	-56 075	0
Sotning	0	-4 023	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-539	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 894	-1 000
	-153 500	-92 864	-113 200

Reparationer

Fastighet förbättringar	-20 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-3 531	0
VVS	0	-5 179	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 596	0
	-20 000	-16 306	-10 000

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	0	-15 000
Entré/trapphus	-22 000	-32 213	-45 000
Installationer	0	0	-215 000
Fönster	-48 000	0	-83 000
Balkonger/altaner	0	0	-13 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-72 000
	-70 000	-32 213	-443 000

Taxebundna kostnader

El	-147 200	-131 232	-149 900
Värme	-350 000	-364 521	-301 800
Vatten	-56 700	-55 622	-53 400
Sophämtning/renhållning	-53 400	-53 965	-54 500
	-607 300	-605 340	-559 600

Övriga driftskostnader

Försäkring	-35 500	-34 799	-34 500
Kabel-TV	-41 500	-40 907	-40 600
Bredband	-57 000	-55 808	-57 000
	-134 000	-131 514	-132 100

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 440	-47 190	-55 380
	-47 440	-47 190	-55 380

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-575	-1 000
Tele och datakommunikation	-2 500	-2 094	-2 500
Föreningskostnader	-6 000	-8 466	-5 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 518	-2 000
Förvaltningsarvode	-53 800	-53 862	-53 800
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0	-7 000
Administration	-5 000	-3 671	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 870	-4 870	-4 870
	-77 170	-75 056	-81 170

Personalkostnader

Styrelsearvode	-40 000	-39 000	-40 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-8 000	0
Övriga arvoden	0	0	-8 000
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-13 524	-12 600
	-61 500	-60 524	-60 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-20 000	-20 000	-20 000
Förbättringar	-182 000	-184 669	-188 000
Maskiner	0	-3 317	0
Inventarier	-14 000	-14 056	-16 000
	-216 000	-222 042	-224 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 386 910 -1 283 049 -1 679 050

RÖRELSERESULTAT

-39 628 64 223 -331 778

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	800	787	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	7	0
Låneräntor	-49 200	-54 709	-63 900
	-48 400	-53 849	-62 900

RESULTAT

-88 028 10 374 -394 678