

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sydgården Brf

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 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

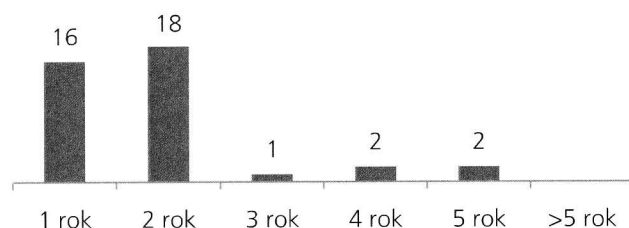
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1939.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Omfogning av skorstenar samt montering av plåthuvar.	2012
Planerat underhåll	År
Trapphus	2013
Mark	2013
Installationer	2013
Fönster/Dörrar/Portar	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Tegger Fastigheter AB
El	Kraft & Kultur
Värme	Lunds energi
Kabel TV	ComHem
Bredband	Perspektiv
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ola Hansson	Ordförande
Freddy Johansson	Kassör
Per Auster	Ledamot
Maria Norrsell	Ledamot

Aleksander Källkvist	Suppleant
Alexander Gårdemyr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Malin Rundgren	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Föreningen har upprättat en underhållsplan för åren 2012 - 2031.
- Omfogning av skorstenar samt montering av plåthuvar.
- Beslut togs om höjning av avgifter inför 2013 med 3%.
- Avtal med Tegger Gruppen har sagts upp fr.o.m. 13/3 - 2013

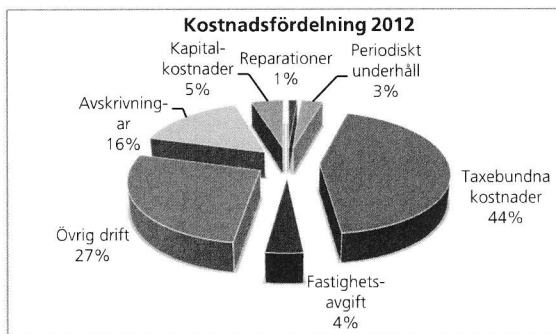
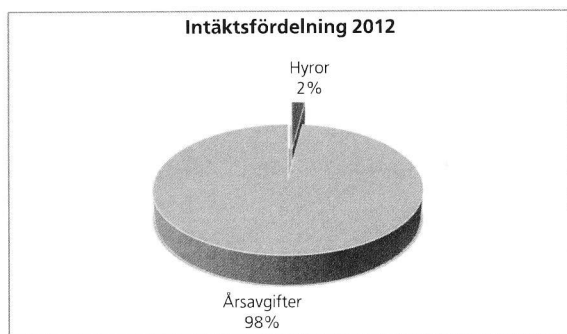
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	499	499	499	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	805	826	860	0
Elkostnad/kvm totalyta	59	70	75	0
Värmekostnad/kvm totalyta	130	129	135	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	22	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	25	23	23	0

Skatter och avgifter

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

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-40 873
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 113 314
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 000
summa balanserat resultat	1 948 441

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

43 170
1 991 611

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	1 308 804	1 308 804
Övriga rörelseintäkter		135	4 279
		1 308 939	1 313 083

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-101 900	-101 253
Reparationer		-17 698	-11 970
Periodiskt underhåll		-43 170	0
Taxebundna kostnader		-590 664	-607 669
Övriga driftskostnader		-129 313	-130 463
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-53 235	-50 778
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-107 401	-60 529
Personalkostnader		-26 284	-26 284
Avskrivningar		-216 409	-226 004
		-1 286 074	-1 214 950

RÖRELSERESULTAT

22 865

98 133

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		848	1 661
Räntekostnader		-64 586	-59 957
		-63 738	-58 296

ÅRETS RESULTAT

-40 873

39 837

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	4 190 648	4 392 998
Maskiner och inventarier Not 4	14 056	28 114
	4 204 704	4 421 113
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 204 704	4 421 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	78	0
Övriga fordringar	0	119
Förutbetalda kostnader Not 5	54 704	53 396
	54 782	53 515
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	748 695	788 689
SBC klientmedel i SHB	676 696	502 884
	1 425 391	1 291 573
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 480 173	1 345 088
SUMMA TILLGÅNGAR	5 684 877	5 766 201

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		406 100	406 100
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 003 720	879 720
		1 409 820	1 285 820
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 989 314	2 073 477
Årets resultat		-40 873	39 837
		1 948 441	2 113 314
SUMMA EGET KAPITAL		3 358 261	3 399 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 026 500	2 034 375
		2 026 500	2 034 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	42 000	87 500
Leverantörsskulder		90 472	93 221
Skatteskulder		3 460	1 003
Upplupna kostnader	Not 9	72 863	58 611
Förutbetalda avgifter och hyror		91 321	92 357
		300 116	332 692
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		5 684 877	5 766 201
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).

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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 282 404	1 282 404
Hysesintäkter	26 400	26 400
	1 308 804	1 308 804

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	37 832	28 398
Fastighetsskötsel enligt beställning	23 250	20 929
Snöröjning/sandning	1 313	0
Städning entreprenad	34 463	41 931
Städning enligt beställning	0	9 416
Sotning	890	0
Gemensamma utrymmen	1 568	0
Gård	807	579
Förbrukningsmateriel	1 777	0
	101 900	101 253

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	1 600
Tvättstuga	3 485	6 119
Lås	0	2 188
Elinstallationer	0	688
Skador/klotter/skadegörelse	14 213	1 375
	17 698	11 970

Periodiskt underhåll		
Tak	43 170	0
	43 170	0

Not 2 fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	150 782	180 276
Värme	333 877	330 256
Vatten	52 288	45 823
Sophämtning/renhållning	53 717	51 314
	590 664	607 669
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 785	32 801
Kabel-TV	39 720	39 059
Bredband	55 808	58 603
	129 313	130 463
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 235	50 778
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 014	0
Tele och datakommunikation	2 076	1 892
Föreningskostnader	6 598	0
Styrelseomkostnader	1 536	0
Fritids och Trivselkostnader	0	2 770
Förvaltningsarvode	52 783	41 126
Förvaltningsarvoden övriga	3 044	5 438
Administration	4 480	4 433
Konsultarvode	30 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	107 401	60 529
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	6 284
	26 284	26 284
Avskrivningar		
Byggnad	20 000	20 000
Förbättringar	182 351	191 946
Inventarier	14 059	14 059
	216 409	226 004
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 286 074	1 214 950

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 681 850	7 681 850
Utgående anskaffningsvärde	7 681 850	7 681 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 288 852	-3 076 906
Årets avskrivningar enligt plan	-202 351	-211 946
Utgående avskrivning enligt plan	-3 491 202	-3 288 852
Planenligt restvärde vid årets slut	4 190 648	4 392 998
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	24 800 000	24 800 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
	24 800 000	24 800 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 293	70 293
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	70 293	70 293
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-42 179	-28 120
Årets avskrivningar enligt plan	-14 059	-14 059
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-56 238	-42 179
Redovisat restvärde vid årets slut	14 055	28 114
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	10 196	9 930
Bredband	9 301	9 301
Försäkring	34 799	33 785
Telia	408	380
	54 704	53 396

**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 enligt not nedan	1 003 720	124 000	0	879 720
Summa bundet eget kapital	1 409 820	124 000	0	1 285 820
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 989 314	-124 000	39 837	2 073 477
Årets resultat	-40 873	-40 873	-39 837	39 837
Summa fritt eget kapital	1 948 441	-164 873	0	2 113 314
Summa eget kapital	3 358 261	-40 873	0	3 399 134

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	879 720	807 720
Reservering enligt stadgar	124 000	72 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 003 720	879 720

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	3,070 %	2 068 500	2 121 875	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		2 068 500	2 121 875	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 000	-87 500	
		2 026 500	2 034 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 858 500 Kr.

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

El
Värme
Sophämtning
Ränta

2012-12-31	2011-12-31
13 818	12 781
52 789	40 240
4 140	3 910
2 116	1 680
72 863	58 611

LUND den 30 / 5 2013


Ola Hansson
Ordförande


Freddy Johansson
Kassör


Per Auster
Ledamot


Maria Norrsell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2013


Malin Rundgren
Intern revisor