

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sydgården

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 ytterligare 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 2012 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1938-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2002-07-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Prennelyckans vägförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam vägbyta.

##### Styrelsen

Per Auster	Ledamot
Karin Bengtsson	Ledamot
Elise Ellerstedt	Ledamot
Alexander Gårdemyr	Ledamot
Malin Rundgren	Ledamot
Janos Bardis	Suppleant
Karolina Ingvarsson	Suppleant
Svante Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokolförda sammanträden.

**Revisorer**

Maria Norrsell  
Jan Molin

Ordinarie Intern  
Ordinarie Intern

**Valberedning**

Jan Erik Larsson  
Hans Walter

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-26.

**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**

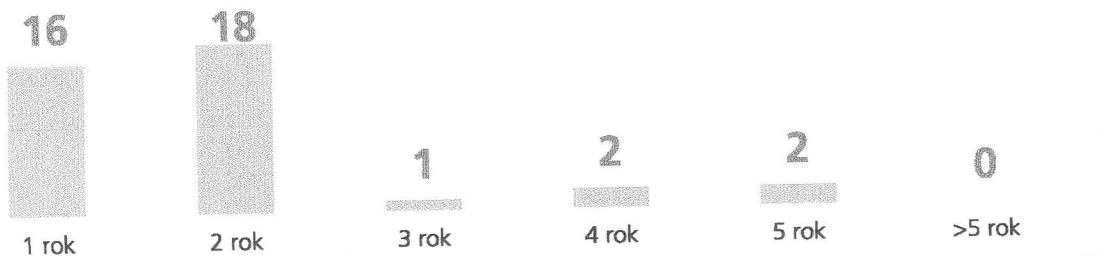
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 568 m<sup>2</sup>, varav 2 568 m<sup>2</sup> 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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterlättning	2015
Gjutit cement vid entrén utanför A-trappan för få bort råttorna	2014
Underhåll av torkrummen, tvättstugan, entré samt omfogning och fix av "ingångarna" till källarplanet på baksidan av fastigheten	2014

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Översyn och underhåll av element i fastigheten	2015
Kontroll av OVK och ventilationskanaler	2015

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Wahlfrid AB
El	Kraft & Kultur
Värme	Kraftringen Nät
Kabel TV	Comhem
Bredband	Perspektiv
Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten & Avlopp	VA SYD
Sop & Avfall	Lunds Renhållningsverk

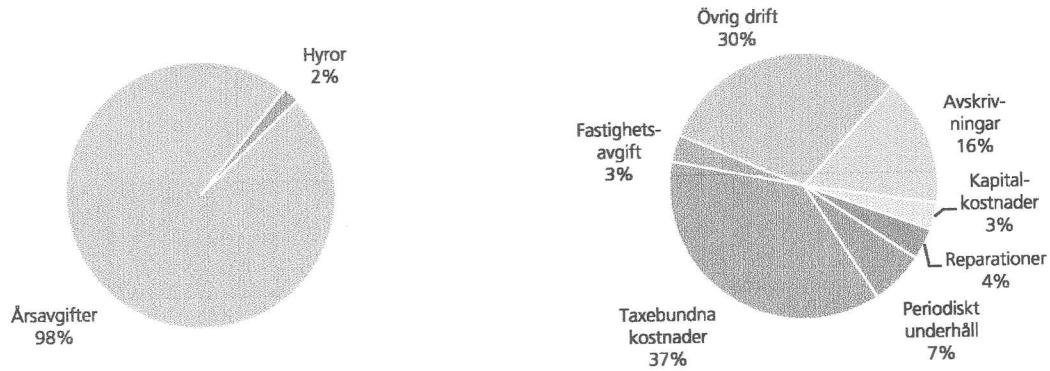
### Föreningens ekonomi

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

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 401 045</b>	<b>1 425 391</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 349 461	1 347 272
Finansiella intäkter	695	860
Minskning korta fordringar	55 320	0
	<b>1 405 476</b>	<b>1 348 132</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 145 567	1 061 007
Finansiella kostnader	47 191	54 709
Investeringar i fastigheten	0	139 125
Inköp av inventarier	0	39 805
Ökning av korta fordringar	0	4 358
Minskning av föreningens lån	87 500	64 750
Minskning av korta skulder	52 407	8 724
	<b>1 332 665</b>	<b>1 372 478</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 473 855</b>	<b>1 401 045</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>72 811</b>	<b>-24 346</b>

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

- Ingen avgiftshöjning för 2015

- Nomor har lagt cement och fixat till entrén vid A-trappan för att få bort råttorna. Detta verkar ha lyckats bra.
- Större underhåll har skett, utförts i tvättstugan som fått klinkers på golvet, även torkrummen har underhållits.
- Även vid entréerna har det på vissa ställen varit färg som flagrats bort som har fixats till. På baksidan av fastigheten har de tre murarna ner till källaringångarna fixats till.

### Händelser efter året

- Byte av fönstertätning i föreningen har gjorts i början av 2015.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlätelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlätelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 69 st

Förändring från föregående år: +10 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsräddsbyta	514	514	499	499
Lån/m <sup>2</sup> bostadsräddsbyta	746	780	805	826
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalytta	39	51	59	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalytta	120	142	130	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalytta	26	22	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalytta	18	21	25	23
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	10	-41	40
Nettoomsättning (tkr)	1 347	1 347	1 309	1 309

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-62 846
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 890 198
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 683 352</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkta	92 473
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 775 825</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 347 283	1 347 283
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 178	-11
		<b>1 349 461</b>	<b>1 347 272</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-245 630	-141 383
Driftkostnader	Not 4	-764 783	-784 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 459	-75 056
Personalkostnader	Not 6	-59 695	-60 524
Avskrivningar	Not 7	-220 244	-222 042
		<b>-1 365 811</b>	<b>-1 283 049</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-16 350</b>	<b>64 223</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		695	860
Räntekostnader		-47 191	-54 709
		<b>-46 496</b>	<b>-53 849</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-62 846</b>	<b>10 374</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	3 908 840	4 125 103
Maskiner och inventarier Not 9	32 507	36 488
	<b>3 941 348</b>	<b>4 161 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 941 348</b>	<b>4 161 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	14
SBC Klientmedel i SHB	733 934	0
Övriga fordringar	3 820	2 592
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	56 534
	<b>737 754</b>	<b>59 140</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	739 921	741 171
SBC klientmedel i SHB	0	659 874
	<b>739 921</b>	<b>1 401 045</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 477 675</b>	<b>1 460 185</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 419 023</b>	<b>5 621 776</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		406 100	406 100
Fond för yttrre underhåll	Not 12	1 216 337	1 104 550
		<b>1 622 437</b>	<b>1 510 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 746 197	1 847 611
Årets resultat		-62 846	10 374
		<b>1 683 351</b>	<b>1 857 984</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 305 788</b>	<b>3 368 634</b>
<b>LÄNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 828 750	1 916 250
		<b>1 828 750</b>	<b>1 916 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	87 500	87 500
Leverantörsskulder		94 042	98 597
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	102 943	150 795
		<b>284 485</b>	<b>336 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 419 023</b>	<b>5 621 776</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsintekningar	Not 13	6 500 000	6 500 000
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 anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeväxlare	10 år	10 år
Torktumlare	10 år	10 år

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

<b>Not 1</b> ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter	1 320 883	1 320 883
Hyror garage	26 400	26 400
	<b>1 347 283</b>	<b>1 347 283</b>

<b>Not 2</b> ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Öresutjämning	-43	-43
Övriga intäkter	2 221	32
	<b>2 178</b>	<b>-11</b>

**Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	15 975	25 300
Fastighetsskötsel beställning	3 813	1 445
Fastighetsskötsel gård beställning	12 468	0
Snöröjning/sandning	0	2 588
Städning entreprenad	56 100	56 075
Sotning	0	4 023
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 119	0
Myndighetstillsyn	3 240	0
Gård	354	539
Serviceavtal	1 775	0
Förbrukningsmateriel	77	2 894
Brandskydd	3 240	0
	<b>99 160</b>	<b>92 864</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	9 076	3 531
Lås	13 632	0
VVS	9 625	5 179
Skador/klotter/skadegörelse	21 664	7 596
	<b>53 997</b>	<b>16 306</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	92 473	32 213
	<b>92 473</b>	<b>32 213</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>245 630</b>	<b>141 383</b>

**Not 4 DRIFTKOSTNADER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	100 272	131 232
Värme	308 399	364 521
Vatten	66 478	55 622
Sophämtning/renhållning	50 839	53 965
	<b>525 988</b>	<b>605 340</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	73 821	34 799
Kabel-TV	52 402	40 907
Bredband	65 109	55 808
	<b>191 332</b>	<b>131 514</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>47 463</b>	<b>47 190</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>764 783</b>	<b>784 044</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kreditupplysning	881	575	
Tele och datakommunikation	1 498	2 094	
Föreningskostnader	3 939	8 466	
Styrelseomkostnader	0	1 518	
Förvaltningsarvode	55 172	53 862	
Administration	3 749	3 671	
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 220	4 870	
	<b>75 459</b>	<b>75 056</b>	

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
Styrelse och internrevisor	47 000	47 000	
Sociala kostnader	12 695	13 524	
	<b>59 695</b>	<b>60 524</b>	

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Byggnad	20 000	20 000	
Förbättringar	196 263	184 669	
Maskiner	3 981	3 317	
Inventarier	0	14 056	
	<b>220 244</b>	<b>222 042</b>	

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 820 975	7 681 850
Nyanskaffningar	0	139 125
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 820 975</b>	<b>7 820 975</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 695 872	-3 491 202
Årets avskrivningar enligt plan	-216 263	-204 669
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 912 135</b>	<b>-3 695 872</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 908 840</b>	<b>4 125 103</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
	<b>28 800 000</b>	<b>28 800 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	28 800 000	28 800 000
	<b>28 800 000</b>	<b>28 800 000</b>

**Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	110 098	70 293
Nyanskaffningar	0	39 805
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>110 098</b>	<b>110 098</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-73 610	-56 237
Årets avskrivningar enligt plan	-3 980	-17 373
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-77 590</b>	<b>-73 610</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>32 508</b>	<b>36 488</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Försäkring	0	36 365
Kabel-TV	0	10 458
Bredband	0	9 301
Telia	0	410
	<b>0</b>	<b>56 534</b>

**Not 11 EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	406 100	0	0	406 100
Fond för yttre underhåll	1 216 337	144 000	-32 213	1 104 550
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 622 437</b>	<b>144 000</b>	<b>-32 213</b>	<b>1 510 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 746 197	-144 000	42 587	1 847 611
Årets resultat	-62 846	-62 846	-10 374	10 374
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 683 351</b>	<b>-206 846</b>	<b>32 213</b>	<b>1 857 984</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 305 788</b>	<b>-62 846</b>	<b>0</b>	<b>3 368 634</b>

**Not 12 FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL**

	2014	2013
Vid årets början	1 104 550	1 003 720
Reservering enligt stadgar	144 000	144 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-32 213	-43 170
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 216 337</b>	<b>1 104 550</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag 2015-05-28
SEB	2,390 %	1 916 250	2 003 750	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>1 916 250</b>	<b>2 003 750</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 500	-87 500	
		<b>1 828 750</b>	<b>1 916 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 478 750 kr.

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

**2014-12-31**

**2013-12-31**

El	0	9 321
Värme	0	49 964
Ränta	1 399	1 463
Förutbetalda avgifter & hyror	101 544	90 047
	<b>102 943</b>	<b>150 795</b>

---

**Styrelsens underskrifter**

---

LUND den / 2015



Per Auster  
Ledamot



Karin Bengtsson  
Ledamot



Elise Ellerstedt  
Ledamot



Alexander Gårdemyr  
Ledamot



Malin Rundgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18/15 2015

Jari Molin  
Intern revisor



Maria Norrsell  
Intern revisor