

Årsredovisning
för
Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195

Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Detta är föreningens 6:e verksamhetsår. Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 juni 2009 förvärvat Måsen 20 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 13 juli 2010.

På föreningens fastighet finns det 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, totala boytan 5720 kvm och 3 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca. 530 kvm. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer vara delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheterna för att tillgodose gemensamma behov av angöringsgata, belysning, parkering, gång- och cykelvägar, återvinningsstationer, grönytor och planteringar samt vatten-, spill och dagvattenledningar.

Väsenliga servitut

Servitut kommer att finnas avseende försörjning av vatten, avlopp, värme, tele och data till angränsande fastigheter.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Söderlindh & Jeppsson AB (avtal löper ut 2015-03-31)

BoNea Förvaltning AB (Avtal löper ut 2015-01-01)

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/5 2013 i Västerkyrkans lokaler i Lund. 30 personer var närvarande, fördelade på 28 lägenheter (röstberättigade).

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har efter föreningsstämman den 14/5 2013 haft följande sammansättning:

Mikael Adolfsson, Ledamot, Ordförande
Reka Rusz Ledamot, Sekreterare
Sven-Erik Svensson, Ledamot
Mats Lundberg, Ledamot
Hans Sundström, Ledamot
Lena Wihlborg, Suppleant
Gert Nilsson, Suppleant
Peter Eliasson, Suppleant
Gunilla Öberg, Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Peter Jansson ur styrelsen.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening

REVISORER

Ordinarie

Björn Bengtsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Suppleant

Åke Christiansson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

VALBEREDNING

Johan Lundgren (sammankallande)
Carl Johan Hyltén Cavallius
Johanna Willcox
Magnus Bergenfeldt

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 94 stycken.
Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.
Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 3 stycken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Årets löpande underhåll

Stora förbättringar har genomförts i föreningens utemiljö med omfattande nyplanteringar. Inga andra större underhåll eller reparationer har utförts under året.

Aktiviteter

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare. Föreningen har köpt in luftfilter till alla lägenheter som kommer att delas ut till de boende. Fläktsystemet för förskolan har fått en översyn och ett företag har sökts för löpande service samt underhåll. Föreningens hemsida har fortsatt utvecklats under året och genomgår ständig vidareutveckling för att innehålla allt som är väsentligt för föreningen.

Styrelsen har undersökt ett stort antal samt genomfört ett antal åtgärder för att stärka föreningens skalskydd.

Avtal med Söderlindh & Jeppsson AB avseende teknisk förvaltning har tecknats. Avtal har tecknats med Ace Energi & Klimat AB avseende service samt underhåll av föreningens samtliga fläkt och ventilationssystem. Avtal har tecknats med Nipeda avseende service samt underhåll av garageporten.

Styrelsen har förlängt ett av föreningens lån till april 2018. Vid denna tidpunkt löper två av föreningens lån ut.

Årsavgifter

Under 2013 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift är 451 kr/kvm.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Underhållsplan

Underhållsplan för föreningens fastigheter är under framtagande och är färdigställd till föreningsstämman 2014.

Ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är god. Årets resultat uppgick till 93 tkr och banktillgångarna 1 079 tkr. Under året har det gjorts en extra amortering på lånen med 700 tkr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och värdeåret är 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6-10. Från och med år 11 utgör full fastighetavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit även garage räknas, utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsyta och lokalyta i föreningens hus. När underhållsplan är klar kommer avsättningen ske enligt denna.

Årsavgifter

För 2014 har inte ändring skett av månadsavgifterna.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 562	4 542	4 467	2 197
Rörelsens kostnader	-2 519	-2 002	-1 928	-1 052
Finansiella poster, netto	-1 949	-1 841	-1 723	-866
Årets resultat	93	698	817	280
Likvida medel och finansiella placeringar	1 079	1 880	1 881	1 252
Skulder till kreditinstitut	61 720	62 746	64 441	64 636
Fond för yttre underhåll	390	234	77	0
Balansomslutning	220 610	221 526	221 703	221 345

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 405 106
årets vinst	93 407
	1 498 513

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	156 250
i ny räkning överföres	1 342 263
	1 498 513

STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 561 788 4 561 788	4 541 614 4 541 614
Fastighetskostnader			
Drift	2, 3	-1 772 364	-1 509 958
Löpande underhåll	4	-182 243	-94 419
Periodiskt underhåll	5	-182 810	0
Fastighetsskatt		-146 820	-180 950
Avskrivningar	6	-234 855	-216 790
		-2 519 092	-2 002 117
Rörelseresultat		2 042 696	2 539 497
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 323	25 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 953 612	-1 866 709
		-1 949 289	-1 841 394
Resultat efter finansiella poster		93 407	698 103
Årets resultat		93 407	698 103

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	219 267 193	219 502 048
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts-, och kundfordringar		0	1 215
Övriga fordringar	8	182 412	1 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 483	140 594
		263 895	143 304
<i>Kassa och bank</i>	10	1 079 010	1 880 173
Summa omsättningstillgångar		1 342 905	2 023 477
SUMMA TILLGÅNGAR		220 610 098	221 525 525

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		89 991 000	89 991 000
Fond för yttre underhåll		389 983	233 733
Upplåtelseavgifter		65 324 000	65 324 000
		155 704 983	155 548 733
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 405 106	863 253
Årets resultat		93 407	698 103
		1 498 512	1 561 356
Summa eget kapital		157 203 495	157 110 089
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	61 263 797	62 550 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	456 364	195 148
Leverantörsskulder		391 873	281 825
Aktuella skatteskulder		164 915	381 900
Övriga skulder	13	76 729	77 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 052 925	928 067
Summa kortfristiga skulder		2 142 806	1 864 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 610 098	221 525 525
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		64 685 000	64 685 000
		64 685 000	64 685 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reserveringen till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatt

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstdeklaration för bostadsrättsföreningar. Föreningen har inte några skattepliktiga intäkter och betalar därför inte någon inkomstskatt.

Byggnader

Byggnadern skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därför succesivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte betalats ut.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgift bostäder	2 579 417	2 575 827
Hyra lokaler	1 332 010	1 373 367
Hyra garage	395 550	375 700
Kabel-TV	151 200	151 200
Varmvatten	88 657	56 474
Övrigt	14 954	9 046
Summa	4 561 788	4 541 614

Not 2 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	89 000	88 000
Bilersättningar	0	250
	89 000	88 250
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	11 846	26 589
	11 846	26 589
Summa personalkostnader	100 846	114 839

Not 3 Drift

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Personalkostnader	100 846	114 839
Fastighetsskötsel och lokalvård	328 126	244 274
Del i gemensamhetsanläggning	138 218	0
Snörenhållning	59 110	37 147
El	185 165	224 854
Uppvärmning	421 359	391 240
Vatten	94 207	96 115
Sophämtning	75 225	65 410
Digital-TV	164 267	163 951
Fastighetsförsäkring	33 378	32 770
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	69 127	75 588

Inventarier	23 024	0
Övriga driftskostnader	80 312	63 770
	1 772 364	1 509 958

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Löpande underhåll/Rep, material	11 184	665
Uh/Rep Bostäder golv	12 500	0
Uh/Rep Bostäder VVS	8 381	0
Uh/Rep Lokaler	320	0
Uh/Rep Lokaler övrigt	1 338	0
Uh/Rep Gemensamma utrymme	12 668	0
Uh/Rep Installationer	0	2 319
Uh/Rep Installationer el	13 977	0
Uh/Rep Installationer ventilation	15 625	18 750
Uh/Rep Installationer hissar	64 948	39 616
Uh/Rep Fastighet utvändigt, dörrar	2 748	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, övrigt	1 263	0
Uh/Rep Markytor, hårdgjorda	0	15 418
Uh/Rep Markytor, planteringar	10 620	8 260
Uh/Rep Garage o p-plats	26 670	9 391
	182 242	94 419

Not 5 Periodiskt underhåll

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Förändringar i utemiljö	182 810	0
	182 810	0

Not 6 Avskrivningar

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Avskrivningar på byggnad	234 855	216 790
	234 855	216 790

Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 658 000	180 658 000
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-497 952	-281 162
Årets avskrivningar	-234 855	-216 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-732 807	-497 952
Ingående anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående anskaffningsvärde	39 342 000	39 342 000
Bokfört värde Byggnader och Mark	219 267 193	219 502 048
Taxeringsvärde byggnader	96 278 000	91 228 000
Taxeringsvärde mark	25 204 000	19 867 000
	121 482 000	111 095 000

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	182 412	1 495
	182 412	1 495

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremier	5 590	5 427
Digital-TV	27 259	27 403
Varmvatten	23 616	23 472
Fastighetsskatt lokalhyresgäst	0	83 624
Fastighetsskötsel och lokalvård	24 275	0
Övrigt	743	668
	81 483	140 594

Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 079 010	1 880 173
	1 079 010	1 880 173

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	233 733	863 253	698 103
Vinstdisp. enl stämmobeslut			156 250	541 853	-698 103
Årets resultat					93 407
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	389 983	1 405 106	93 407

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Amort. 2014
Stadshypotek 722649	3,34	2015-04-30	22 788 451	65 092
Stadshypotek 905166	3,05	2018-04-30	19 863 855	199 636
Stadshypotek 905167	3,05	2018-04-30	19 067 855	191 636
			61 720 161	456 364

Långfristiga skulder exkl. kortfristig del 61 263 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 438 341 kr.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Mervärdesskatt	76 729	74 967
Övrigt	0	2 761
	76 729	77 728

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode	89 000	88 000
Sociala avgifter	19 847	27 650
Räntekostnad	324 759	321 075
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	593 486	469 342
Revisionskostnad	20 000	22 000
Övrigt	5 833	0
	1 052 925	928 067

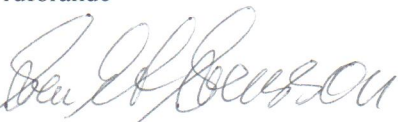
Lund 2014-



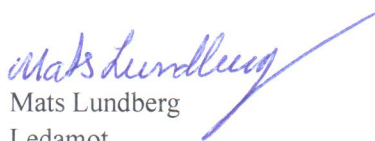
Mikael Adolfsson
Ordförande



Reka Rusz **BURMAN**
Ledamot



Sven-Erik Svensson
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot



Hans Sundström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor