



KALLELSE TILL FÖRENINGSMÖTE

Tisdagen den 27 maj 2014 kl. 19:00

Föreningslokalen, Lokföraregatan 17 A

Förslag till dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande för sammanträdet
4. Val av sekreterare för sammanträdet
5. Val av justeringsmän och rösträknare
6. Fråga om kallelse till mötet behörigen skett
7. Godkännande av dagordningen
8. Styrelsens förvaltningsberättelse och årsmötesprotokollen
9. Revisionsberättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Diskussion avseende budget, årsavgifter och eventuellt nya avgifter
14. Besluta avseende styrelsearvodering samt revisorsarvodering
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning till 15/16 års styrelse
18. Övriga frågor
19. Mötets avslutande

Medlem som har frågor ombedes kontakta styrelsen



Denna sida har avsiktligt lämnats tom.

ÅRSREDOVISNING

Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Erik Lund	ordförande	
Jakob Olsson	kassör	
Anna Belfrage	sekreterare	styrelsemedlem t.o.m 2013-12-31
Jonas Håkansson	fastighetsvärd	
Philip Johansson	ledamot	
Björn Andersson	ledamot	sekreterare fr.o.m 2013-12-17

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21, vari 12 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av:
Jonas Håkansson
Erik Lund
Jakob Olsson

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit
BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av
Magnus Palm sammankallande
Helena Lind

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar varav 42 st röstberättigade. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet medlemmar.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Kraftingen	Elavtal, elkraft
Kraftingen	Elavtal, nät
Kraftingen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit AB	Bredband och bredbandstelefon
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Skånsk Trädgårdsservice AB	Trädgårdsskötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Övrigt

Föreningens medlemmar tar själv hand om trappstädningen. Det innebär att varje lägenhet har trapphusstädning var sjätte vecka under vinterhalvåret och var tolfte vecka under sommarhalvåret. En gång på hösten och en gång på våren anordnas en gemensam trädgårdsdag. Det förväntas då att varje lägenhetsinnehavare hjälper till att röja och fixa i trädgården.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lokföraren 1, vilken byggdes år 1944. Fastighetens adress är Lokföraregatan 17 och Bryggaregatan 22.

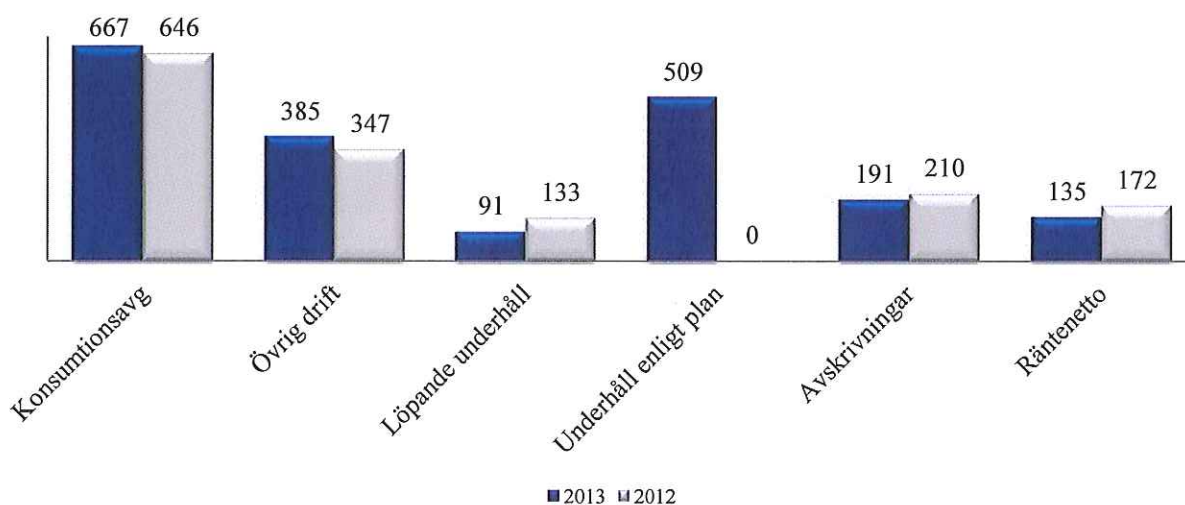
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	å m ²	Yta m ²
1	4	42,0	168,0
2	5	46,5	232,5
2	20	54,0	1 080,0
2,5	1	58,5	58,5
3	9	61,4	552,6
3,5	3	83,4	250,2
	42		2 341,8

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett och 6 lägenheter har varit uthyrda i andra hand.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 652	1 630	1 610	1 530
Rörelseresultat	-191	294	272	116
Resultat efter finansiella poster	-327	122	110	-32
Balansomslutning	5 329	5 710	5 692	5 332
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² *	598	592	574	555
Fond för yttre underhåll	236	679	613	517
Låneskuld kr/m ²	1 753	1 846	1 902	1 776

* I årsavgiften ingår avgift till föreningen (inkl värme och VA), hushållsel, kabel-TV, bredband och bredbandstelefoni samt bostadsrättstillägg.

Under 2013 har Brf Lokförarens ekonomiska förvaltningsarbete biträttats av HSB Skåne. Taxeringsvärdet på fastigheten är 16 000 000 kr. Marken är taxerad till 10 400 000 kr. Detta är en höjning jämfört med 2012 års värden på 14,6 respektive 8 miljoner. Våra stadgar anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 66 750 kr under 2013.

Avgifter och hyror 2009 - 2013

Månadsavgift

Månadsavgiften är uppdelad på:

- * Avgift till föreningen (inkl värme och VA)
- * El - Rörlig avgift som beror på förbrukningen.
- * Kabel-TV - fast avgift per lgh.
- * Bredband/Telefoni - Fast avgift per lgh.

Betalning kan ske via Autogiro, Bankgiro eller E-faktura.

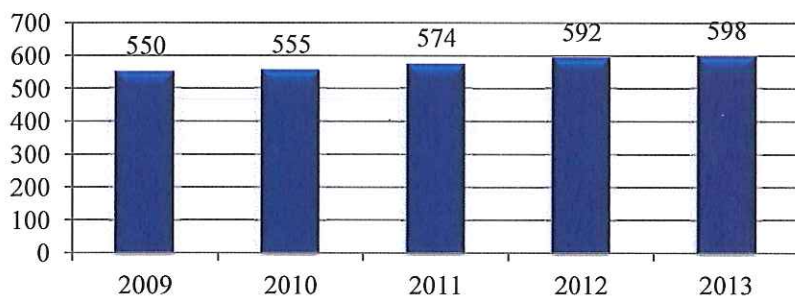
Det tillägg till hemförsäkringen som kallas bostadsrättstillägg finns med i fastighetsförsäkringen varför enskild medlem inte behöver teckna detta tillägg.

IMD kommer att införas under 2014 för el och varmvatten, kostnaden kopplad direkt till förbrukningen.

Kollektivanslutning till leverantör av el, kabel-tv samt bredband/telefoni är beslutat på föreningsmöte och avgifterna är därmed obligatoriska.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 598 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under året har periodiskt underhåll utförts för 508 983 kr.

Varav installation för gemensam el har kostat, 268 722 kr och ombyggnad och renovering av fönster, 240 261 kr.

Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Det nya K-regelverket kommer att ha liten eller ingen påverkan avseende avskrivningar då föreningen endast tillämpar rak avskrivning, progressiv avskrivning görs ej av föreningen.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande: Trapphusrenovering 2014.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att inom fem till 10 år:

- * Se över kostnaden för uppvärmning, bl.a. se över hur optimera samt vilka alternativ/komplement till fjärrvärme som kan bli aktuella (geoenergi, solenergi?)
- * Översyn av föreningslokal, tak, tvättstugor och torkrum.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m 2014-01-01.

IMD, Individuell Mätning och Debitering, av el och varmvatten kommer att införas under 2014, kostnaden kopplad direkt till förbrukningen. I samband med att vi inför IMD-vv så kommer grundhyran att justeras med motsvarande andelstalet av den totala kostnaden för produktion av varmvatten. Om den verkliga förbrukningen avviker från modell med fördelning enligt andelstalet för aktuell lägenhet så kommer kostnaden också att ändras på samma sätt: lägre förbrukning => lägre kostnad och således även högre förbrukning => högre kostnad.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	295 212,38
Årets resultat	-326 767,98
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-66 750,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	508 982,75
Summa till stämmans förfogande	410 677,15

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra avsättning till underhållsfond	-100 000,00
Balanseras i ny räkning	310 677,15

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 651 788	1 630 387
Summa intäkter		1 651 788	1 630 387
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 051 991	-993 362
Löpande underhåll		-91 170	-133 161
Underhåll enligt plan	3	-508 983	0
Avskrivningar		-190 918	-210 177
Summa kostnader		-1 843 061	-1 336 700
Rörelseresultat		-191 273	293 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 763	3 610
Räntekostnader		-133 310	-173 101
Övriga finansiella kostnader		-3 947	-2 638
Summa finansiella poster		-135 494	-172 130
Resultat efter finansiella poster		-326 768	121 557
Årets resultat		-326 768	121 557

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	-326 768	121 557
Reservering till fond för yttre underhåll	-66 750	-66 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	508 983	0
Extra avsättning till underhållsfond enligt styrelsens förslag	-100 000	
Resultat efter disposition av underhåll	15 465	55 557

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Stadgar som anger att minst 1,5 av prisbasbeloppet för oktober för innehavande år skall avsättas till yttre reparationsfond, vilket innebär 66 750 kr under 2013.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

4 835 587

5 026 505

Summa materiella anläggningstillgångar**4 835 587****5 026 505***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar**2 800****2 800****Summa anläggningstillgångar****4 838 387****5 029 305****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Skattekonto

1 285

1 283

Skattefordringar

1 596

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

52 039

27 876

Summa kortfristiga fordringar**54 920****29 159***Kassa och bank*

Kassa

4 365

2 646

Bank

6

431 224

648 769

Summa kassa och bank**435 589****651 415****Summa omsättningstillgångar****490 509****680 574****SUMMA TILLGÅNGAR****5 328 896****5 709 879**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 504	41 504
Reservfond		64 384	64 384
Fond för yttre underhåll		236 353	678 586
Summa bundet eget kapital		342 241	784 474
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		737 445	173 655
Årets resultat		-326 768	121 557
Summa fritt eget kapital		410 677	295 212
Summa eget kapital		752 918	1 079 686
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 104 888	4 323 750
Summa långfristiga skulder		4 104 888	4 323 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		243 138	0
Skatteskulder		0	5 028
Övriga kortfristiga skulder		0	2 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	227 951	299 146
Summa kortfristiga skulder		471 089	306 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 328 896	5 709 879
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		4 738 000	4 738 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar, vilket innebär att 1,5 gånger prisbasbeloppet avsättes för verksamhetsåret.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter övrigt	0	1 280
Årsavgifter bostäder	1 399 404	1 385 818
Årsavgiftsbortfall	0	-1 800
Intäkter pant, överlåtelse	4 280	3 210
Intäkter kabel-TV	35 784	35 784
Intäkter internet	70 560	70 560
Intäkter konsumtionsavgift	131 856	127 388
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	3 840	0
Övriga intäkter	6 064	8 147
	1 651 788	1 630 387

2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	474
Lokalvård, städning	20 027	19 194
Snöröjning	20 411	20 530
El-avgifter	159 571	151 183
Uppvärmningsavgifter	400 583	392 795
Vatten och avlopp	58 231	53 146
Renhållning	48 180	49 056
Kabel-TV	36 588	35 532
Internet	71 635	70 560
Fastighetsförsäkringspremier	16 366	16 150
Fastighetsskatt	50 820	57 330

Förvaltningsavtal	58 671	49 765
Övriga förvaltningskostnader	19 184	10 110
Övriga externa tjänster	9 930	3 150
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	975 147	933 925

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	2 940	3 060
Arvode styrelsen	35 139	25 199
Övrig lön/ersättning styrelsen	21 180	17 100
Pensionskostnader	1 212	598
Sociala avgifter	16 373	13 481
	76 844	59 438

Summa drift	1 051 991	993 362
--------------------	------------------	----------------

3 Underhåll enligt plan	2013	2012
--------------------------------	-------------	-------------

Underhåll enligt plan	508 983	0
	508 983	0

4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
-----------------------------	-------------------	-------------------

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Föreningens fönsterbyte avslutades under 2005 och ökade byggnadsvärdet från 830 000 kr till 3 266 761 kr efter utrangering med 82500 kr.

Avskrivning sker enligt en 50-årig avskrivningsplan med en årlig avskrivning på 2%.

Byggnaderna är helt avskrivna år	2054
Brandförsäkringsvärde	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	3 215 761	-515 540	-64 315 R	50 år	2 635 906
Ursprunglig mark	51 000				51 000
Värme	409 576	-177 489	-27 306 R	15 år	204 781
Om- och tillbyggnad	54 000	-54 000	0		0
Relining	1 530 948	-244 952	-61 238 R	25 år	1 224 758
Va-System	544 015	-36 268	-18 134 R	30 år	489 613
Fastighetsförbättringar II	272 467	-211 053	-8 174 R	33 år	53 240
Balkonger	662 106	-662 106	0		0
Fastighetsförb. Tak	358 167	-358 167	0		0
Fathetsförb säkerhetsdörrar	352 563	-164 523	-11 751 R	30 år	176 289
Byggnader	7 450 603	-2 424 098	-190 918		4 835 587

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	7 399 603	7 399 603
Anskaffningsvärde mark	51 000	51 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 450 603	7 450 603

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 424 098	-2 233 180
Årets avskrivningar enligt plan	-190 918	-190 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 615 016	-2 424 098

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	4 835 587	5 026 505
Taxeringsvärden mark	16 000 000	14 600 000
	10 400 000	8 000 000
	26 400 000	22 600 000

Fastighetsbeteckning

Lokföraren 1

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald va	5 416	0
Förutbetald försäkring	19 628	0
Förutbetald kabel-tv	9 355	9 114
Förutbetald internet	17 640	17 640
Förutbetalda sociala kostnader	0	1 122
	52 039	27 876

6 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Färs & Frosta Hässleholm	169 425	217 672
Sparbanken Öresund	228	228
Transaktionskonto bank	261 571	430 869
	431 224	648 769

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 504	64 384	678 586	173 655	121 557
Disposition enl stämmobeslut				121 557	-121 557
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-508 983	508 983	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			66 750	-66 750	
Årets resultat					-326 768
Belopp vid årets slut	41 504	64 384	236 353	737 445	-326 768

8 Skulder till kreditinstitut				2013-12-31	2012-12-31
	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek lån 639890	2,52	2014-02-27	0	550 000	550 000
Stadshypotek lån 759073	2,63	2014-03-04	0	500 000	500 000
Stadshypotek lån 879341	2,97	2015-12-01	10 000	990 000	1 000 000
Stadshypotek lån 746035	3,60	2015-09-30	0	500 000	500 000
Stadshypotek lån 873366	3,32	2014-09-30	5 000	493 750	498 750
Stadshypotek lån 749019	3,86	2014-06-01		800 000	800 000
Stadshypotek lån 900940*	2,97	2014-01-10	203 862	271 138	475 000
			218 862	4 104 888	4 323 750

* Extra amortering har under året gjorts med 200 000 kr.**

** Föreningen har som policy att då kassabehållningen är hög så görs en extra amortering på något av lånen för att därigenom minska kostnaden.

Nästa års amortering uppgår till	18 862
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	75 448
Därefter uppgår skulden till	4 010 578

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2013-12-31	2012-12-31
Upplupna arvoden		27 219	17 879
Sociala kostnader å upplupna arvoden		7 485	5 294
Uppl pensionskostnader Fora		618	0
Upplupen el		14 109	29 237
Upplupen värme		36 466	97 418
Upplupet vatten		0	7 740
Upplupen sophämtning		3 891	7 869
Förutbet månavgifter/hyror		126 487	113 322
Upplupna räntekostnader		6 120	8 286
Övriga interimsskulder		4 556	11 101
Ber arvode för revision		1 000	1 000
		227 951	299 146

Lund

ort

2014-05-07
datum

Erik Lund

Erik Lund

Jakob Olsson

Jakob Olsson

Jonas Håkansson

Jonas Håkansson

Björn Andersson

Björn Andersson

Philip Johansson

Philip Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Lars Johansson

Föreningsvald revisor

2014-05-08

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lokföraren

Org nr 745000-0505

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf Lokföraren för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lokföraren för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

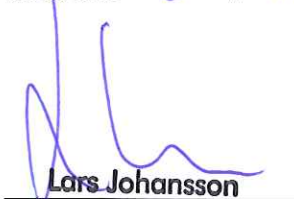
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 8 / 5 2014


Lars Johansson

Av föreningen vald
revisor

Kortfattad ekonomisk sammanställning för att underlätta jämförelse över tiden

REDOVISNING RÖRELSEN	2008	2009	2010	2011	2012	RESULTAT 2013	BUDGET 2014
	+2% 1/1-08	+1% 1/1-09	+1% 1/1-10	+3.5% 1/1-11	+3.0% 1/1-12	+1.0% 1/1-13	+5.0% 1/1-14
INTÄKTER							
Årsavgifter	1 274 626	1 287 330	1 299 882	1 345 422	1 385 818	1 399 404	1 469 268
IMD - elavgift, medlemmar	91 257	127 985	101 494	131 411	127 388	131 856	134 280
IMD - varmvattenavgift, medlemmar	0	0	0	0	0	0	0
Internet&Telefoni - brh, intäkt (från 2006 ->...)	83 160	83 160	75 810	70 560	70 560	70 560	70 560
Kabel-tv - brh, intäkt (från 2008 ->...)	45 360	36 414	36 792	37 422	35 784	35 784	36 984
Hyra lokal	5 500	0	0	2 410	6 227	3 840	0
Övrigt	16 540	24 470	15 910	23 267	4 610	10 344	0
Summa intäkter	1 516 443	1 559 359	1 529 888	1 610 492	1 630 387	1 651 788	1 711 092
DRIFTSKOSTNADER							
El-avgifter	169 735	151 236	175 925	164 686	151 183	159 571	137 244
Internet&Telefoni - kostnad	83 674	85 140	77 365	70 560	70 560	71 635	70 560
Kabel-TV	47 286	33 193	37 263	38 673	35 532	36 588	36 984
Fastighetsskatt	50 400	53 424	53 634	54 684	57 330	50 820	50 820
Föreningsavgift SBC	0	4 630	4 950	4 950	4 950	4 950	5 000
Försäkringspremie, fastighet	13 880	14 579	14 579	15 824	16 150	16 366	18 000
Försäkringspremie, Trygghetsavtal	6 820	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsarvode	48 766	49 736	52 168	52 219	49 765	58 671	53 500
Förvaltningskostnader	16 606	20 309	21 694	12 085	10 110	19 184	17 000
Porttelefon	0	0	0	0	0	0	0
Renhållning	36 445	43 377	47 713	50 539	49 056	48 180	52 000
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	0	1 619	0	474	0	0
Sotning, Snöröjning	14 875	19 212	43 755	43 805	20 530	20 411	25 000
Städning	15 538	16 653	17 615	18 337	19 194	20 027	21 000
Trygghetslarm	0	0	0	0	0	0	0
Uppvärmningsavgifter	331 760	340 304	392 968	362 190	392 795	400 583	423 454
- varav IMD varmvatten	0	0	0	0	0	0	0
Advokatkostnader	8 950	0	0	0	0	0	0
Vatten/avlopp	51 322	45 373	42 702	43 633	53 146	58 231	61 000
Övriga externa tjänster	0	16 200	33 750	0	3 150	9 930	0
Öresutjämning	0	0	0	7	0	0	0
Övriga externa kostnader	2 029	0	3 500	7 313	0	0	0
Reparation/underhåll	181 371	107 601	100 485	96 895	133 161	600 153	127 000
- Fastighet	122 905	74 714	64 917	45 279	78 379	511 096	40 000
- Snöröjning/ halkbekämpning	0	0	0	0	0	0	0
- Tvätt/torkrum	19 000	4 131	0	11 134	5 804	0	10 000
- Trädgård	39 466	28 756	35 568	40 482	48 978	89 057	77 000
Summa driftskostnader	1 079 457	1 000 967	1 121 685	1 036 400	1 067 086	1 575 300	1 225 562
Jämförelsestörande poster (se not resp. år)	0	0	0	0	0	0	0
Förtroendevalda och personalkostnader							
Lön	12 240	6 420	22 320	16 110	17 100	21 180	36 000
Lön för anställda	7 920	16 620	30 000	26 220	3 060	2 940	0
Styrelsearvode	21 073	22 131	21 398	25 200	25 199	35 139	54 000
Revisionsarvode	998	1 050	1 072	1 072	0	0	11 500
Sociala avgifter	13 139	13 392	23 162	20 799	13 481	16 373	40 600
Övriga arvoden	0	0	0	0	0	0	0
Pensionskostnader, Fora	0	0	1 556	1 380	598	1 212	0
Löneskatt	0	0	263	217	0	0	0
Summa rörelsekostnader	55 370	59 613	99 771	90 998	59 438	76 844	142 100
RÖRELSERESULTAT	381 616	498 779	308 432	483 094	503 863	-356	343 430
AVSKRIVNINGAR							
Inventarier & Tvättutrustning	0	0	0	0	0	0	0
Fastighet Lokföraren 1	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315	64 315
Fastighetsförbättringar	99 599	160 839	127 732	145 866	145 862	126 603	126 603
Summa avskrivningar	163 914	225 154	192 047	210 181	210 177	190 918	190 918
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Ränteintäkter	15 552	730	0	795	3 610	1 763	0
Ränteintäkt, skattefri	0	0	0	142	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-202 846	-168 586	-145 707	-160 154	-173 101	-133 310	-138 907
Övriga räntekostnader	0	0	0	-76	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-2 354	-2 137	-2 402	-3 658	-2 638	-3 947	0
Finansresultat	-189 648	-169 993	-148 109	-162 951	-172 129	-135 494	-138 907
AVSÄTTNINGAR							
Avs reservfond	0	0	0	0	0	0	0
Summa bokslutsdisposition	0	0	0	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT	28 054	103 632	-31 724	109 962	121 557	-326 768	13 605
Skatter	3 989	204	0	0	0	0	0
Skattereduktion	0	0	0	6 203	0	0	0
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557	-326 768	13 605
FONDFÖRÄNDRING enligt styrelsens förslag							
Årets resultat, se ovan	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557	-326 768	13 605
Överföring, Fond för yttre underhåll	61 500	64 200	63 600	64 200	66 000	66 750	67 000
Extra avsättning, Fond för yttre underhåll	0	35 000	0	0	0	100 000	0
Uttag, Fond för yttre underhåll	69 178	0	32 044	0	0	508 983	130 000
ÅRETS RESULTAT efter yttre fondreglering	31 743	4 228	-63 280	51 965	55 557	15 465	76 605

Kortfattad ekonomisk sammanställning för att underlätta jämförelse över tiden

BALANSRÄKNING, redovisn. TILLGÅNGAR						RESULTAT
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Bank - Färs och Frosta, Hässleholm	322 444	399 822	391 835	214 077	217 672	169 425
Bank - Färs och Frosta, transaktionskto bank	0	0	0	183 260	430 869	261 571
Bank - SpB Finn/Öresund	523	43	63	61	228	228
Förskott	0	0	0	0	0	0
Robur penningmarknadsfond	0	0	0	0	0	0
Förskottskassa	6 303	4 356	0	1 194	2 646	4 365
Skattefodringar	0	0	0	0	0	1 596
Medlemsfordran årsavgift	0	0	0	0	0	0
Leverantörssfordran	0	0	0	9 665	0	0
Förutb kostn/upplupna int	37 965	37 965	17 640	42 981	27 876	52 039
Diverse fordringar	0	9	9	0	0	0
Skattekonto	1 309	5 301	1 315	1 269	1 283	1 285
Summa omsättningstillgångar	368 544	447 495	410 862	452 507	680 574	490 509

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Fastighet Lokföraren 1 (avskr. 50 år, 2054)	2 957 481	2 893 166	2 828 851	2 764 536	2 700 221	2 635 906
Mark, Lokföraren 1 (avskr. 0)	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000	51 000
Insats SBC (avskr. 0)	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Fast.förbättr. 02 (avskr. 33 år, 2019)	94 110	85 936	77 762	69 588	61 414	53 240
Fast.förbättr. 04 (balkongrenov, avskr. 20 år, 2009)	33 107	0	0	0	0	0
Fast.förbättr. 07 (säkerhetsdörr, avskr. 30 år, 2028)	235 044	223 293	211 542	199 791	188 040	176 289
Fast.förbättr. 08 (bredbandsinst, avskr. 10 år, 2012)	77 048	57 785	38 522	19 259	0	0
Fast.förbättr. 10 (värmeinregl, avskr. 15 år, 2021)	341 311	314 005	286 699	259 393	232 087	204 781
Fast.förbättr. 11 (relining avlopp, avskr. 25 år, 2028)	1 463 904	1 469 710	1 408 472	1 347 234	1 285 996	1 224 758
Fast.förbättr. 12 (spill&dagvatten, avskr. 30 år, 2040)	0	0	15 800	525 881	507 747	489 613
Fast.förbättr. 13 (IMD-el&vv, avskr. 10 år, 2024)	0	0	0	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	5 255 805	5 097 695	4 921 448	5 239 482	5 029 305	4 838 387

SUMMA TILLGÅNGAR	5 624 349	5 545 190	5 332 310	5 691 989	5 709 879	5 328 896
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

RÄKNINGAR, redovisning						
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2008	2009	2010	2011	2012	2013
EGET KAPITAL, BUNDET						
Medlems kapitalinsats	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504	41 504
Medlems kapitaltillskott	0	0	0	0	0	0
Reservfond	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384	64 384
Fond för yttre underhåll	425 308	417 630	516 830	612 586	678 586	236 353
Summa eget kapital, bundet	531 196	523 518	622 718	718 474	784 474	342 241

EGET KAPITAL, FRITT						
Dispositionsfond/ balanserat resultat	214 998	246 742	250 970	123 490	173 655	737 445
Årets resultat	24 065	103 428	-31 724	116 165	121 557	-326 768
Summa eget kapital, fritt	239 063	350 170	219 246	239 655	295 212	410 677

SUMMA, EGET KAPITAL	770 259	873 688	841 964	958 129	1 079 686	752 918
----------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER						
Stadshypotek 412 384 (ååmmdd: 2,01%, fast rta)	381 000	377 150	0	0	0	0
Stadshypotek 598 332 (ååmmdd: 5,08%, fast rta)	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	0	0
Stadshypotek 708 986 (121106: 2,98%, 90 dgr rta)	0	0	125 252	123 988	0	0
Stadshypotek 746 034 (ååmmdd: 2,76%, fast rta)	0	0	500 000	500 000	0	0
Swedbank 265 843 120 (ååmmdd: 5,20%, fast rta)	1 000 000	1 000 000	0	0	0	0
Swedbank 265 944 4349 (90 dgr rta)	500 000	500 000	500 000	0	0	0
Stadshypotek 587 902 (130110: 3,15%, 90 dgr rta)	493 750	488 750	485 000	480 000	475 000	271 138
Stadshypotek 639 890 (130206: 2,98%, 90 dgr rta)	800 000	550 000	550 000	550 000	550 000	550 000
Stadshypotek 746 035 (150930: 3,60%, fast rta)	0	0	500 000	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 759 073 (130304: 3,14%, 90 dgr rta)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Stadshypotek 794 019 (140601: 3,86%, fast rta)	0	0	0	800 000	800 000	800 000
Stadshypotek 873 366 (140930: 3,32%, fast rta)	0	0	0	0	498 750	493 750
Stadshypotek 879 341 (151201: 2,39%, fast rta)	0	0	0	0	1 000 000	990 000
Summa långfristiga skulder	4 674 750	4 415 900	4 160 252	4 453 988	4 323 750	4 104 888

KORTFRISTIGA SKULDER						
Leverantörsskuld	0	0	0	0	0	243 138
Skatteskuld	8 189	8 369	1 749	2 826	5 028	0
Personals källskatt	0	0	0	0	0	0
Beräknat arvode för revision	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Div skulder	15 716	7 927	21 300	7 918	11 101	4 556
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0	0	2 269	0
Förutbetalda årsavgifter/ hyror	68 005	107 238	125 793	111 636	113 322	126 487
Upplupen el	28 453	29 919	36 659	28 572	29 237	14 109
Upplupen sophämtning	6 071	7 846	7 971	8 631	7 869	3 891
Upplupen värme	0	43 037	105 939	81 205	97 418	36 466
Upplupet vatten	4 264	0	3 919	3 787	7 740	0
Upplupna löner	16 514	23 152	11 199	16 740	17 879	27 219
Upplupna räntekostnader	25 774	20 160	9 684	12 297	8 286	6 120
Upplupna sociala avgifter	5 353	6 954	255	0	0	0
Uppl pensionskostnader	0	0	1 106	0	0	618
Soc kostn på upplupna löner	0	0	3 519	5 259	5 294	7 485
Summa kortfristiga skulder	179 339	255 602	330 093	279 871	306 443	471 089

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 624 348	5 545 190	5 332 309	5 691 988	5 709 879	5 328 895
---------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Ställda panter	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000	4 738 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga