

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brillanten

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 2007-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landsdomaren 9	2008	Lund
Tinghöraren 1	2008	Lund

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

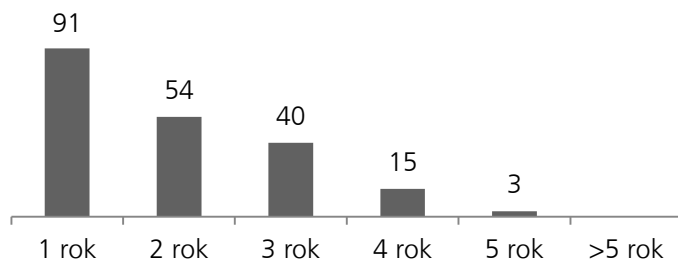
Fastigheterna bebyggdes 1964/1991 och består av 4 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 429 m², varav 12 202 m² utgör lägenhetsyta och 227 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 166 lägenheter med bostadsrätt samt 37 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Outhyrd	118 m ²	Outhyrd
Billig Teknik	50 m ²	Tills vidare
Styrelserum och fikarum för entreprenörer	60 m ²	Tills vidare

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2013	<ul style="list-style-type: none"> Fasaden i markplan fick ny träpanel och färgsättning. Därutöver målades de vita träplanken i markplan. Dessutom har entréerna till de gamla trapphusen byggts om. Detta har gjorts för att motverka översvämningar i källarna och minska risken för inbrott. Gällande det sistnämnda har även belysningen förbättrats avsevärt, vilket brukar ha en avskräckande effekt mot tjuvar.
Nya brevlådor	2013	<ul style="list-style-type: none"> Föreningen har satt upp brevlådor utanför varje lägenhet, efter önskemål från Posten och för att de boende ska kunna byta till en dörr utan brevkast.
Spolning av dagvattenbrunnar	2013	<ul style="list-style-type: none"> Dagvattenbrunnarna utanför nr. 12 och nr. 14 spolades.
Glaspartier i trapphus	2013	<ul style="list-style-type: none"> ByggCompagniet åtgärdade att glaspartierna i trapphusen på alla huskroppar buktar ut, genom att några av stagen på undersidan av trappan byttes ut, och det monterades två fästen på fjärde våningen i varje trapphus.
Hissbyte	2013	<ul style="list-style-type: none"> Hissen på Möllevångsvägen nr. 8 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindre och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
Nya cykelställ	2013	<ul style="list-style-type: none"> Två helt nya cykelställ sattes upp utanför varje ingång på Möllevångsvägen och Margaretavägen, för att minska risken för att cyklar blockerar trottoaren och för att göra fastighetens utvändiga miljö mera attraktiv.
Nya entrémattor	2013	<ul style="list-style-type: none"> Nya mattor lades in i entréerna mot Möllevångsvägen.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissen Möllevångsvägen 10	2014	<ul style="list-style-type: none"> Hissen på Möllevångsvägen nr. 10 byts ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindre och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. SBC övertog fr.o.m. den 1 januari 2013 såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheten från HSB Skåne.

Medlemmar

Medlemslägenheter: 166 st.
Överlåtelse under året: 18 st.
Nyupplåtelse under året: 4 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 27 st.

Styrelsen

Anders Erik Jönsson	Ordförande
John Albin Svensson	Sekreterare
Alexandra Joanna Charlotte Rosqvist	Kassör
Hans Emil Nordlindh	Ledamot
Barbro Cecilia Tedin	Ledamot
Karl Stefan Tomas Nilsson	Ledamot
Axel Kristoffer Landgren	Suppleant
Hans Jörgen Karlsson	Suppleant
Bodil Victoria Gesslein	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Barbro Cecilia Tedin, Bodil Victoria Gesslein, Hans Emil Nordlindh, John Albin Svensson och Hans Jörgen Karlsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
Gun Ekman	Ordinarie Intern	Föreningsvald revisor
Eva Wigforss	Suppleant Intern	Revisorssuppleant

Valberedning

Magnus Hölén	Sammankallande
Olov Brötell	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- SBC övertog fr.o.m. den 1 januari 2013 såväl teknisk som ekonomisk förvaltning av fastigheten från HSB Skåne.
- Hissen på Möllevångsvägen nr. 8 byttes ut mot en helt ny hiss (OTIS GeN2 Comfort 13D). Den nya hissen är anpassad till funktionshindrade och är utrustad med blindskrift och utrop av våningsplan. Den nya hissens energianvändning är ungefär en tredjedel av den gamla hissens energianvändning.
- Nio mätare som visar hur varmt returvattnet är installerades, för att kunna mäta dels hur mycket värme som förbrukas och dels om det finns eventuella läckor.
- Gamla och trasiga cyklar i cykelförråd och cykelställ rensades bort.
- Två helt nya cykelställ sattes upp utanför varje ingång på Möllevångsvägen och Margaretavägen, för att minska risken för att cyklar blockerar trottoaren och för att göra fastighetens utvändiga miljö mera attraktiv.
- Nya mattor lades in i entréerna mot Möllevångsvägen.
- I mars 2013 genomfördes en radikalbeskrining av utvalda buskar på innergårdarna på nr. 12 och nr. 14, samt hamling av pilarna.
- ByggCompagniet åtgärdade att glaspartierna i trapphusen på alla huskroppar buktar ut, genom att några av stagen på undersidan av trappan byttes ut, och det monterades två fästen på fjärde våningen i varje trapphus.
- Föreningen amorterade ca. 4 miljoner kronor på fastighetslånen.
- Lån på 8 miljoner kronor hos SBAB förlängdes till 3 års fast ränta och lån på 26 miljoner hos SBAB förlängdes till 5 års fast ränta.
- Årsstämma hölls i juni och en ny styrelse valdes. Den nya styrelsen höll konstituerande stämma och påbörjade därefter sitt arbete.
- Försäljningen av uppsagda hyreslägenheter fortsatte i takt med att hyreslägenheterna blev uppsagda.
- För att förbättra föreningens brandskydd sattes nya brandsläckare och brandvarnare upp i tvättstugorna i källarna.
- Föreningen införde överlåtelsebesiktningar, vilket är en möjlighet att säkerställa att ingenting är felbyggt, att inga otillåtna renoveringar är genomförda osv.
- Inspektion och åtgärder gällande lösa takpannor m.m. genomfördes efter såväl orkanen Simone som stormen Sven.
- Fasaden i markplan fick ny träpanel och färgsättning. Därutöver målades de vita träplanken i markplan. Dessutom har entréerna till de gamla trapphusen byggts om. Detta har gjorts för att motverka översvämningar i källarna och minska risken för inbrott. Gällande det sistnämnda har även belysningen förbättrats avsevärt, vilket brukar ha en avskräckande effekt mot tjuvar.
- Föreningen har satt upp brevlådor utanför varje lägenhet, efter önskemål från Posten och för att de boende ska kunna byta till en dörr utan brevinkast.
- I samband med åtgärder på fasaderna och byte till nya brevlådor har samtliga medlemmar blivit erbjudna att köpa en ny ytterdörr genom föreningen.
- Inventeringen av samtliga källarförråd gjordes klar. Syftet var att säkra att alla boende har tillgång till ett förråd och att förråd därutöver kan hyras ut till boende som önskar tillgång till mer än ett förråd.
- Dagvattenbrunnarna utanför nr. 12 och nr. 14 spolades.
- Styrelsen krävde återigen ekonomisk kompensation från HSB Skåne för avtalsbrott under år 2012. Parterna ingick en förlikning som resulterade i viss ekonomisk fördel för föreningen.
- Föreningen säkrade ner fastigheten. De huvudsäkringar som finns på föreningens fem anläggningar är sänkta på Möllevångsvägen nr. 16 från 100 A till 50 A och på Möllevångsvägen nr. 8 – 14 från 63 A till 50 A.
- Ett avtal skrevs med Hotell Djingis Khan gällande hyra av parkeringsplatser på Brf. Brilljantens parkeringsplats i framtiden. Avtalet ger hotellet möjlighet att mot ett fastställt marknadspris hyra mellan 15 och 30 p-platser att Brf. Brilljanten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Nya golv i entréerna mot Möllevångsvägen efter att hissbyte har skett i respektive trapphus.
- Fortsatt fokus på effektivare energianvändning, vilket bidrar till att kunna hålla nere höjningen av årsavgifterna.
- Ytterligare en hiss kommer att bytas ut till en ny under året. Arbetet bedöms som nödvändigt dels beroende på slitage och dels beroende på höga underhållskostnader.
- Styrelsen kommer efter kommande hissbyte att undersöka möjligheterna för att säkra ner fastighetens huvudsäkringar ytterligare från 50 A till 35 A, eftersom detta innebär stora besparingar på den fasta avgiften till Lunds Energi.
- Möjligheten att bygga miljöstationer på parkeringen kommer att utredas.
- Brandsäkerheten i fastigheten ses över kontinuerligt.
- Byte av fönster i de gamla byggnaderna inom en 10-års period. Projektets genomförande är beroende av föreningens ekonomi, vilken det följs upp på löpande.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 3,50 %. I samband med budget 2014 beslutades att årsavgifterna lämnas oförändrade från 2014-01-01.

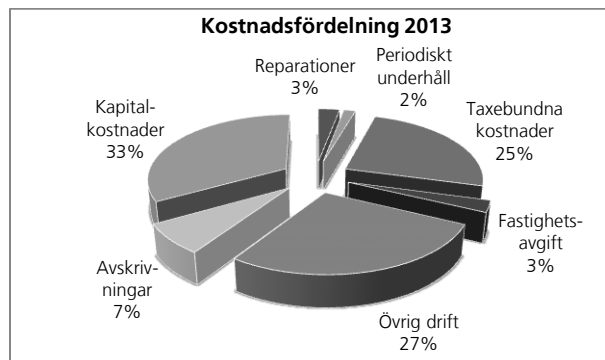
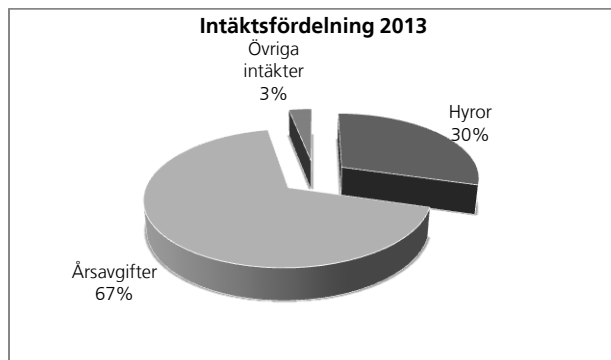
Styrelsens kommentar till årets resultat

Vi har under året kommit längre med det ekonomiska stålbad, som har krävts för att skapa en stabil och trygg ekonomisk situation i Brf. Brilljanten. Efter att under de första fyra verksamhetsåren ha uppvisat allt större negativa årsresultat bröt vi ifjol den utvecklingen och uppvisade en mindre negativt årsresultat. Under 2013 har vi tagit ytterligare ett steg i denna positiva riktning, men vi är inte helt i mål ännu.

Styrelsen har under de senaste två åren arbetat målmedvetet med att omförhandla avtal med leverantörer och i en hel del fall bytt till nya leverantörer, som har kunnat erbjuda föreningen bättre villkor. Detta är en av förklaringarna till det förbättrade resultatet. En annan förklaring är att de massiva investeringar vi har gjort i fastigheten efter ombildningen har börjat bära frukt i form av minskade kostnader för löpande underhåll. Inte nog med detta, utan vi kan även se att våra satsningar på energieffektiva lösningar ger resultat i form av lägre förbrukning. Dessvärre får inte det sistnämnda full effekt på resultatet, eftersom de fasta avgifterna för bl.a. fjärrvärme och el är monopolpriser och i nuläget inte fastsätts på en nivå som uppmuntrar köparen att energieffektivisera.

Styrelsens primära mål är även fortsättningsvis att eftersträva en ekonomi i balans. Det finns i nuläget inte några omedelbara behov av större renoveringar, utan styrelsen bör den närmaste tiden ägna tid och kraft på att fortsätta minska driftkostnaderna. Detta kan t.ex. ske genom att byta ventiler i elementen, vilket skulle kunna bidra till en minskad kostnad för fjärrvärme och mer stabilt klimat i lägenheterna. Därutöver kan styrelsen överväga att avhålla kostnader för nya tätninglistor till fönster i samtliga lägenheter, vilket likaledes kan minska föreningens driftkostnader. Mindre åtgärder av denna karaktär kan vara det som visar sig utgöra skillnaden på det framtida behovet för avgiftshöjningar.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 202 m² bostäder och 227 m² lokaler. Av bostadsytan utgör 2 217 m² hyresrättsyta (2012 uppgick hyresrättsytan för bostad till 2 519 m²).

Nyckeltal	2013	2012
Elkostnad/m ² totalyta	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	134	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	249	274

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	310 401
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 830 716
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-512 880
av fond för yttre underhåll ianspråkats motsvarande årets kostnad	145 478
summa ansamlad förlust	-8 887 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-8 887 717**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	9 256 123	8 761 949
Övriga rörelseintäkter		<u>295 917</u>	<u>230 188</u>
		9 552 040	8 992 137
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-682 537	-62 791
Reparationer		-268 371	-539 787
Periodiskt underhåll		-145 478	-1 178 562
Taxebundna kostnader		-2 297 111	-2 298 549
Övriga driftskostnader		-370 418	-318 524
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-265 230	-292 775
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 386 995	-1 982 860
Personalkostnader		-110 438	-192 826
Avskrivningar		<u>-679 806</u>	<u>-760 320</u>
		-6 206 384	-7 626 994
RÖRELSERESULTAT		3 345 657	1 365 143
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		59 671	43 836
Räntekostnader		<u>-3 094 927</u>	<u>-3 405 419</u>
		-3 035 256	-3 361 583
ÅRETS RESULTAT		310 401	-1 996 440

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	233 941 057	233 675 145
Pågående byggnation	Not 4	2 548 314	57 600
Maskiner och inventarier	Not 5	169 229	235 074
		236 658 600	233 967 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 658 600	233 967 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		138 709	34 915
Skattefordringar		15 151	0
Övriga fordringar		101 599	108 757
Förutbetalda kostnader	Not 6	147 067	75 314
		402 526	218 986
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 272 512	4 050 239
SBC klientmedel i SHB		482 109	0
		1 754 620	4 050 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 157 146	4 269 225
SUMMA TILLGÅNGAR		238 815 747	238 237 044

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		132 164 597	128 598 461
Upplåtelseavgifter		19 311 376	17 622 512
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 654 625	2 287 223
		154 130 598	148 508 196
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 198 118	-6 834 276
Årets resultat		310 401	-1 996 440
		-8 887 717	-8 830 716
SUMMA EGET KAPITAL		145 242 881	139 677 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	90 228 500	97 080 500
		90 228 500	97 080 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 426 000	0
Leverantörsskulder		663 328	146 510
Skatteskulder		47	24 441
Övriga kortfristiga skulder		11 667	62 399
Upplupna kostnader	Not 10	458 298	687 791
Förutbetalda avgifter och hyror		785 025	557 923
		3 344 366	1 479 064
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		238 815 747	238 237 044
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	138 900 000	138 900 000
Varav i eget förvar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fastighetsförvärv

Fastigheten förvärvades 2008 genom köp av samtliga aktier i Grundborgens BHCWSX AB (556705-8184) för 127,4 mkr. Aktiebolaget sålde därefter fastigheten, bokfört värde 67,5 mkr till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned med 126,8 mkr. Per 2008-12-31 skrevs fastighetens värde upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarade fastighetens bokförda värde vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Uppskrivningen och nedskrivningen tillfördes föreningens kapitel på så sätt att uppskrivningen överfördes till en uppskrivningsfond bland föreningens bundna medel och nedskrivningen belastade resultatet 2008. Grundborgens BHCWSX AB avyttrades under maj 2009.

I 2010 års bokslut har en förändring gjorts av redovisningen av förvärvet med hänvisning till FAR SRS uttalande, RedU 9 och Bokföringsnämndens rekommendation BFNAR 2003:3 vilka påvisar ett alternativt sätt att redovisa fastighetsförvärv. Fastigheten redovisas i en bostadsrättsförening till sitt verkliga värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp som aktierna reduceras. Transaktionen har till skillnad från tidigare ingen påverkan på eget kapital och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning. Uppskrivningsfonden under bundet eget kapital har till följd av denna förändring omförd till balanserat resultat under fritt eget kapital.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattmässiga värdet med 126,8 mkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skattekostnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten har den uppskjutna skatteskulden värderats till 0 kr.

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).

Intäktredovisning 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.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet har fram till 2013 baserats på föreningens underhållsplan som tagits fram av HSB Skåne. I samband med budget för 2014 bedömdes underhållsplanen vara så bristfällig att den inte gav ett korrekt underlag för avsättning. Avsättning har därför gjorts enligt stadgarnas lägsta nivå motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet. När en uppdaterad underhållsplan finns att tillgå avses denna följas.

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 tillämpas.

Avskrivning enligt progressiv plan för byggnader, el och stammar belöper 2008-2067.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv plan	Progressiv plan
Elanläggning	Progressiv plan	Progressiv plan
Stambyte	Progressiv plan	Progressiv plan
Fastighetsförbättringar	20%	20%
Värmeanläggning	5%	5%
Hissanläggning	3,33%	3,33%
Bredband	10%	10%
Inventarier	10-20%	10-20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	6 440 979	5 901 933
Hysesintäkter	2 815 143	2 860 016
	9 256 123	8 761 949

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	42 144	0
Fastighetsskötsel beställning	381 160	0
Fastighetsskötsel gård beställning	42 477	0
Snöröjning/sandning	104 558	9 155
Städning entreprenad	0	28 874
Städning enligt beställning	6 563	0
Hissbesiktning	3 594	0
Garage	150	0
Gård	23 125	0
Serviceavtal	30 951	0
Förbrukningsmateriel	238	24 762
Störningsjour och larm	1 119	0
Brandskydd	46 458	0
	682 537	62 791

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	539 787
Hyseslägenheter	19 081	0
Gemensamma utrymmen	20 084	0
Tvättstuga	2 590	0
Lås	52 244	0
VVS	17 083	0
Värmeanläggning/undercentral	31 859	0
Ventilation	17 277	0
Elinstallationer	3 831	0
Hiss	17 724	0
Fasad	53 750	0
Fönster	2 025	0
Vattenskada	30 823	0
	268 371	539 787

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	767 223
Mark/gård/utemiljö	145 478	0
Ventilation	0	411 339
	145 478	1 178 562

Taxebundna kostnader		
El	292 047	289 196
Värme	1 666 533	1 597 712
Vatten	188 280	251 471
Sophämtning/renhållning	126 984	160 170
Grovsopor	23 267	0
	2 297 111	2 298 549

Not 2 forts	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 844	57 755
Kabel-TV	149 641	145 328
Bredband	151 933	115 441
	370 418	318 524
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	265 230	292 775
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 641	0
Tele och datakommunikation	4 703	2 660
Juridiska åtgärder	100 719	20 677
Inkassering avgift/hyra	20 501	0
Hysesförluster	171	796 409
Övriga förluster	2 104	0
Revisionsarvode extern revisor	15 375	15 512
Föreningskostnader	16 383	0
Styrelseomkostnader	1 514	0
Studieverksamhet	0	2 000
Förvaltningsarvode	946 742	1 349 810
Förvaltningsarvoden övriga	61 809	105 435
Administration	26 259	12 224
Korttidsinventarier	0	13 444
Konsultarvode	187 075	461 098
	1 386 995	2 779 269
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	137 200	148 400
Löner	-50 000	0
Sociala kostnader	23 238	44 426
	110 438	192 826
Avskrivningar		
Byggnad	334 109	312 487
Förbättringar	279 852	387 266
Inventarier	65 845	60 567
	679 806	760 320
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 206 384	7 626 994

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	235 628 137	195 614 229
Nyanskaffningar	879 873	40 013 908
Utgående anskaffningsvärde	236 508 010	235 628 137
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 952 992	-1 253 239
Årets avskrivningar enligt plan	-613 961	-699 753
Utgående avskrivning enligt plan	-2 566 953	-1 952 992
Planenligt restvärde vid årets slut	233 941 057	233 675 145
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	51 308 000	51 308 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 525 000	111 106 000
Taxeringsvärde mark	61 435 000	47 462 000
	170 960 000	158 568 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	169 000 000	157 000 000
Lokaler	1 960 000	1 568 000
	170 960 000	158 568 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, fasad och dörrar	2 548 314	57 600
	2 548 314	57 600
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	382 947	295 035
Nyanskaffningar	0	87 912
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	382 947	382 947
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-147 873	-87 306
Årets avskrivningar enligt plan	-65 845	-60 567
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-213 718	-147 873
Redovisat restvärde vid årets slut	169 229	235 074

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	70 741	0
Kabel-TV	38 263	37 251
Bredband	38 063	38 063
	147 067	75 314

Not 7
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	160 828 920	0	0	160 828 920
Insats ej upplåten lägenhet	-28 664 323	3 566 136	0	-32 230 459
Upplåtelseavgifter	19 311 376	1 688 864	0	17 622 512
Fond för yttre underhåll	2 654 625	367 402	0	2 287 223
Summa bundet eget kapital	154 130 598	5 622 402	0	148 508 196
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 198 118	-367 402	-1 996 440	-6 834 276
Årets resultat	310 401	310 401	1 996 440	-1 996 440
Summa ansamlad förlust	-8 887 717	-57 001	0	-8 830 716
Summa eget kapital	145 242 881	5 565 401	0	139 677 480

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	2 287 223	1 763 785
Reservering enligt stadgar	512 880	1 702 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-145 478	-1 178 562
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 654 625	2 287 223

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
SBAB	3,970 %	24 050 000	24 650 000	2017-08-14
SBAB	3,360 %	26 000 000	26 000 000	2018-06-15
SBAB	2,860 %	8 000 000	10 000 000	2016-04-20
NORDEA	2,850 %	9 450 000	9 650 000	2015-10-21
NORDEA	2,850 %	16 554 500	16 980 500	2015-10-21
NORDEA	2,720 %	7 600 000	9 800 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		91 654 500	97 080 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 426 000	0	
		90 228 500	97 080 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 524 500 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetskötsel enligt beställning	109 664	0
El	23 612	52 763
Värme	226 318	415 522
Sophämtning	1 394	43 475
Extern revisor	15 500	15 500
Löner	0	50 000
Sociala avgifter	0	17 859
Ränta	81 810	92 672
	458 298	687 791

LUND den / 2014

Anders Erik Jönsson
Ordförande

Alexandra Joanna Charlotte Rosqvist
Kassör

Barbro Cecilia Tedin
Ledamot

Karl Stefan Tomas Nilsson
Ledamot

Hans Emil Nordlindh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Gun Ekman
Intern revisor