

Bostadsföreningen Andréelund u.p.a.

Org nr 746000-1469

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen är en bostadsförening, som är en äldre form av bostadsrättsförening. Bostadsföreningen registrerades 1927-02-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1997-04-27 hos Bolagsverket. Utöver föreningens stadgar så gäller lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) med undantag för skyldighet att antaga medlem.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ANDRÉELUND 16	1927	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927-1929 och består av 2 flerbostadshus i 4 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 137 kvadratmeter, varav 3 992 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 145 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt samt 1 lokal med hyresrätt. Alla lägenheter har anslutning till bredband via Bredbandsbolaget. Kabel-tv ingår i avgiften.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Galleri/Ateljé Frisörsalong	2014-03-31, förnyas aut. 3 år om ej uppsagt 9 mån innan Bostadsrättslokal

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal Bastu/badavdelning	Pingisbord
---	------------

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2016. En uppdatering av underhållsplanen pågår och kommer vara klar 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstamsbyte samt tappvattenledningar	1998 -1999	
Fönstermålning	2004 - 2005	
Takomläggning gårdshuset	2007 - 2008	
Kulvertbyte värmesystemet mellan husen nr 19	2008	
Omfogning gavel gårdshuset	2008	
Målning av tak i trapphus	2011 -	
Renovering av värmesystem	2011 - 2012	
Renovering av el i lägenheter	2011 - 2012	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Fastighets AB Frontnine:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantförteckning

Övriga avtal

Danilo Gavric har varit vaktmästare under året.

Linus Sjölund har varit föreningens trappstädare under året .

Linus Sjölund har varit vicevärd.

Laurentia Flote har varit timanställd för trädgårdsarbete.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Bredbandsbolaget och kabel-TV via Comhem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 66 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: För att få hyra ut i andra hand måste man ha styrelsens samtycke. Skäl till andrahandsuthyrning kan t ex vara arbete eller studier på annan ort. Hyr man ut sin lägenhet utan samtycke från styrelsen är nyttjanderätten till lägenheten förverkad, d v s föreningen kan säga upp andelshavaren till avflyttning.

Har man för en längre tid en inneboende ska detta meddelas styrelsen.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gustav Kamf	Ordförande
Anna Persson	Vice ordförande
Britt Harborg	Sekreterare
Ulf Runehammar	Kassör
Hansson Sjöberg	Ledamot
Ulf Wiström	Suppleant
Rakel Thunander	Suppleant
Irene Hutsch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann Theander
Grant Thornton AB

Valberedning

Valberedning har bestått av Anneli Steen och Linus Sjölund.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- ▲ Under året har alla radiatorventiler i gårdshuset justerats för att få ett bättre inomhusklimat
- ▲ El har dragits om och renoverats i källare, cykelgarage och miljöhus.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbete

- ▲ Alla lägenhetsytor kommer att mätas upp enligt nya mätregler och mätbevis upprättas
- ▲ Alla avloppsstammar kommer att spolras
- ▲ En ny underhållsplan för fastigheten är under framtagande

Föreningens ekonomi

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2013.

Förmögenhetsskatten slopades under 2008 och därför lämnar inte föreningen förmögenhetsvärde per lägenhet.

Stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll görs varje år med (minst) 1 % av fastighetens taxeringsvärde.

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 och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrig information

Två arbetsdagar hölls under året, en under våren och en under hösten där vi bland annat utökade antal cykelparkeringsplatser och bytte sanden i sandlådan. Loppis tillsammans med en del av grannföreningarna ägde även rum under hösten och en julfika med glögg och lussebullar i december.

Styrelsen vill passa på och tacka alla som under året varit med på arbetsdagar, skött om rabatter, tätat ventiler, lagat trasiga inventarier, hållit snyggt på gården och gjort andra värdefulla insatser för föreningen. Vi vill särskilt uppmärksamma: Danilo Gavric (vaktmästare), Laurentia Flote (trädgårdsansvarig), Linus Sjölund (vicevärd/trappstädare), Mikael Larsson/Karin Wallby (hemsidesansvarig) och Pierre Tholander (förbättringsarbeten).

Vi hoppas på minst lika god uppslutning 2014!

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	150 427
Balanserat vinst före reservering/ianspråktagande	-543 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 440
	<hr/>
	-746 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-746 382
---------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 326 263	2 326 814
Hysesintäkter	2	86 207	76 293
Erhålla bidrag		76 411	91 559
Övriga intäkter	3	156 540	152 462
Summa nettoomsättning		<u>2 645 421</u>	<u>2 647 128</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 362 107	-1 287 829
Underhållskostnader	5	-94 937	-99 425
Övriga kostnader		-52 962	-64 195
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-85 300	-100 570
Personalkostnader	6	-310 987	-323 870
Summa kostnader		<u>-1 906 293</u>	<u>-1 875 889</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 9	-334 389	-341 279
Rörelseresultat		404 739	429 960
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 715	1 200
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-264 027	-292 166
Summa resultat från finansiella poster		<u>-254 312</u>	<u>-290 966</u>
Resultat efter finansiella poster		150 427	138 994
Årets vinst		<u>150 427</u>	<u>138 994</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hyresrätter	8	10 395	10 395
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	8 885 031	9 208 340
Maskiner och inventarier	9	-	11 080
		8 885 031	9 219 420
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		500	500
Långfristiga värdepappersinnehav	10	2 250	2 250
		2 750	2 750
Summa anläggningstillgångar		8 898 176	9 232 565
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		7 496	-
Övriga kortfristiga fordringar		22 478	22 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 285	78 081
		76 259	100 428
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		600 000	-
<u>Kassa och bank</u>	12	766 430	1 066 117
Summa omsättningstillgångar		1 442 689	1 166 545
Summa tillgångar		10 340 865	10 399 110

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundinsatser		114 789	114 789
Reservfond		20 036	20 036
Upplåtelseavgifter		38 700	38 700
Fond för yttre underhåll		2 160 000	1 806 560
		<hr/>	<hr/>
		2 333 525	1 980 085
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-543 369	-393 883
Avsättning till fond för yttre underhåll		-353 440	-288 480
Årets vinst		150 427	138 994
		<hr/>	<hr/>
		-746 382	-543 369
 Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		1 587 143	1 436 716
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 159 600	8 298 880
 Summa långfristiga skulder		<hr/>	<hr/>
		8 159 600	8 298 880
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	139 280	139 280
Leverantörsskulder		77 544	106 028
Skatteskulder		-	6 943
Övriga kortfristiga skulder		7 481	6 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	369 817	404 758
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		594 122	663 514
 Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		10 340 865	10 399 110
 Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		8 624 000	8 624 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. För investeringar i föreningens byggnader tillämpas komponentavskrivning enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om materiella anläggningstillgångar, BFNAR 2001:3. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

	2013	2012
Fastighetsförbättringar (kulvert)	5 %	5 %
Yttre anläggningar (plattläggning)	10 %	10 %
Tvättstuga	10 %	10 %
Tvättstuga, maskiner	20 %	20 %
Stambyte	2 %	2 %
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	2,5 %	2,5 %
Maskiner	10 %	10 %
Inventarier	10 %	10 %
Brandvarnare	20 %	20 %
Värmesystem	4 %	4 %
Trapphustak	5 %	5 %

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter lokaler	72 683	76 293
Hyresintäkter förråd	13 524	-
Summa	<u>86 207</u>	<u>76 293</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bredbandstillägg	156 540	151 452
Övriga intäkter	-	1 010
Summa	<u>156 540</u>	<u>152 462</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
El	-79 375	-75 746
Uppvärmning	-658 026	-645 341
Vatten och avlopp	-139 826	-123 194
Renhållning	-92 258	-85 013
Förvaltning ekonomisk	-83 644	-83 312
Kabel-TV	-82 935	-80 524
Försäkringar	-51 153	-48 308
Konsultarvode	-31 250	-
Serviceavtal	-9 000	-11 751
Bredband	-134 640	-134 640
Summa	<u>-1 362 107</u>	<u>-1 287 829</u>

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-32 289	-69 605
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-14 412	-9 690
Reparation och underhåll, bostäder	-13 737	-
Reparation och underhåll, övrigt	-34 499	-20 130
Summa	<u>-94 937</u>	<u>-99 425</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsen	-38 127	-54 771
Löner	-190 492	-187 430
Sociala avgifter samt Fora & Almega	-82 368	-81 669
Summa	<u>-310 987</u>	<u>-323 870</u>

Föreningen har haft två anställda (vaktmästare/trappstädare). Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 111	11 331 598
Nyanskaffningar	-	387 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 719 111</u>	<u>11 719 111</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 510 770	-2 187 461
Årets komponentavskrivningar	-323 309	-323 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 834 079</u>	<u>-2 510 770</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 885 032</u>	<u>9 208 341</u>

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår:		
Mark	169 496	169 496
Stambyte	3 682 278	3 787 126
Tak	3 096 253	3 186 726
Plattläggning	-	-
Kulvert	124 285	143 393
Tvättstuga	123 326	145 374
Brandvarnare	8 000	16 000
Värmesystem	1 448 811	1 513 962
Trapphustak	232 582	246 263

Som framgår av ovanstående uppställning är den ursprungliga byggnaden till fullo avskriven.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark	11 025 000	9 040 000
Taxeringsvärde byggnad	24 319 000	19 808 000
Summa	<u>35 344 000</u>	<u>28 848 000</u>

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	34 800 000	27 800 000
Lokaler	544 000	1 048 000
Summa	<u>35 344 000</u>	<u>28 848 000</u>

Not 8 Immateriella anläggningstillgångar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Egna lägenheter/Lokaler	10 395	10 395
Summa	<u>10 395</u>	<u>10 395</u>

Not 9 Maskiner och Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	287 847	287 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 847	287 847
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-276 767	-258 797
Årets avskrivningar enligt plan	-11 080	-17 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 847	-276 767
Utgående restvärde enligt plan	0	11 080

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Aktier och andelar, 150 st SBC	3750	<u>2250</u>	<u>0</u>	<u>2250</u>
		2250	0	2250

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	12 986	12 195
Kabel-tv	21 199	20 682
Bredband	11 220	44 880
Upplupna ränteintäkter	880	-
Övriga poster	-	324
Summa	<u>46 285</u>	<u>78 081</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Transaktionskonto	764 624	1 066 117
Handkassa	1 806	-
Summa	<u>766 430</u>	<u>1 066 117</u>

Not 13 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	114 789	20 036	38 700	1 518 080	-427 443	33 559
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	288 480	-288 480	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-	33 559	-33 559
Årets resultat					-	<u>138 994</u>
Eget kapital 2012-12-31	114 789	20 036	38 700	1 806 560	-682 364	138 994
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	353 440	-353 440	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-	138 994	-138 994
Årets resultat					-	<u>150 427</u>
Eget kapital 2013-12-31	114 789	20 036	38 700	2 160 000	-896 810	150 427

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2013-12-31	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	3,10 %	1 774 440	1 819 080	2015-02-18
Nordea Hypotek	2,62 %	1 774 440	1 819 080	Rörligt
Nordea Hypotek	2,62 %	2 400 000	2 400 000	Rörligt
Nordea Hypotek	2,62 %	1 800 000	1 800 000	Rörligt
Nordea Hypotek	4,98 %	550 000	600 000	2014-09-17
Totalt		8 298 880	8 438 160	
Kortfristig del		<u>-139 280</u>	<u>-139 280</u>	
		8 159 600	8 298 880	

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	23 603	28 648
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	174 917	180 284
Upplupet revisionsarvode	11 750	14 000
Upplupna styrelsearvoden	44 500	45 000
Upplupna sociala avgifter	13 982	14 139
Upplupna driftskostnader	98 370	122 687
Upplupna underhållskostnader	2 695	-
Summa	<u>369 817</u>	<u>404 758</u>

Malmö 2014-

Gustav Kamf
Ordförande

Anna Persson
Vice Ordförande

Ulf Runehammar
Kassör

Britt Harborg
Sekreterare

Hansson Sjöberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

Ann Theander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton AB