

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkerssund

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 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gaseldad panna med vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

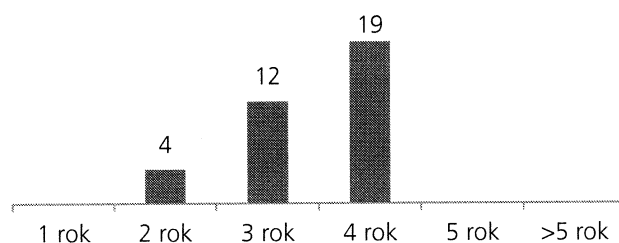
Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus och 19 småhus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 303 m², varav 3 303 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av avlopp	2013	
Takfönsterbyte	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering	2015	
Plåtarbete	2014	Test av nya plåtar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Canal Digital med Cenelec standard EN 50083
Internet uppkopplingstyp	Bredband via kabeltnätet
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 35 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Styrelsen

Felipe Alfredo Bravo	Ordförande
Jenny Elisabeth Ahlqvist De Souza	Sekreterare
Kristina Elisabet Jönsson	Kassör
Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson	Ledamot
Gert Thommy Friberg	Ledamot
Damir Hasakovic	Ledamot
Peter Fredrick Palmqvist	Ledamot

Alf Ingemar Heldring	Suppleant
Leif Rickard Hansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Hansson	Ordinarie Extern	-
--------------	------------------	---

Valberedning

Laila Berg
Anette Hassel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-16. Extra stämma med anledning av fastställande av ny stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Reparation av ventilationen på Borgnäsgratan 16

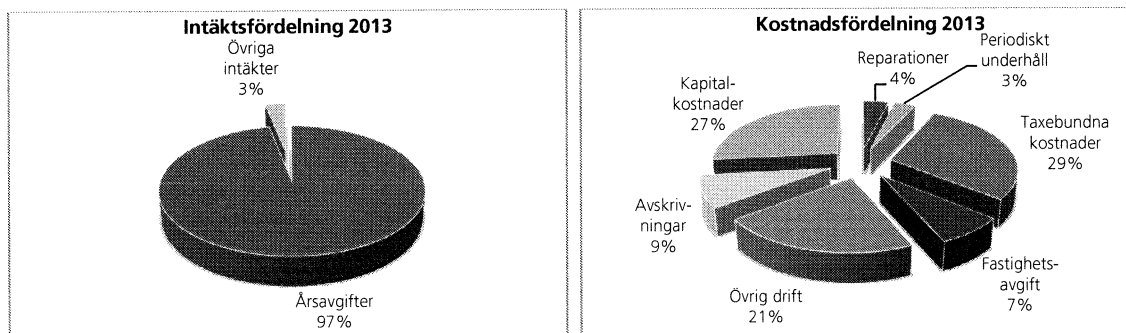
Byte av takplåtar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Ny telefoni/datalösning-fiberteknik

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 303 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	703	703	703
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 665	5 424	5 478	5 534
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	16	16	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	29	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	209	218	202

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	317 900
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	921 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 000
summa Balanserad vinst	1 179 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	66 819
att i ny räkning överförs	1 246 222

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	2 323 177	2 323 186
Övriga rörelseintäkter		73 737	84
		2 396 914	2 323 270
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-144 483	-141 667
Reparationer		-80 767	-79 496
Periodiskt underhåll		-66 819	-199 000
Taxebundna kostnader		-601 075	-578 620
Övriga driftskostnader		-123 332	-79 973
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-153 766	-164 023
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 568	-79 229
Personalkostnader		-74 803	-74 547
Avskrivningar		-177 574	-82 659
		-1 527 187	-1 479 213
RÖRELSERESULTAT		869 727	844 057
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		758	1 029
Räntekostnader		-552 585	-691 508
		-551 827	-690 479
ÅRETS RESULTAT		317 900	153 578

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	21 535 019	20 357 768
	21 535 019	20 357 768
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 536 419	20 359 168
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Skattefordringar	19 247	0
Övriga fordringar	656	1 151
Förutbetalda kostnader Not 4	66 796	60 872
	86 699	62 025
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	6 000	6 000
SBC klientmedel i SHB	583 692	723 088
	589 692	729 088
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	676 391	791 113
SUMMA TILLGÅNGAR	22 212 810	21 150 281

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	495 339	634 339
		2 018 339	2 157 339
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		861 503	568 926
Årets resultat		317 900	153 578
		1 179 403	722 503
SUMMA EGET KAPITAL		3 197 742	2 879 842
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	18 711 359	17 724 925
		18 711 359	17 724 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	0	189 888
Leverantörsskulder		73 984	52 058
Skatteskulder		14 170	15 214
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Upplupna kostnader	Not 8	50 136	130 843
Förutbetalda avgifter och hyror		165 418	157 511
		303 708	545 514
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 212 810	21 150 281
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	21 838 000	21 838 000
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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning 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.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,3%	0,3%
Värmeanläggning	5%	5%
Miljöförbättringar	10%	10,0%
Bredband	10%	10,0%
Garageportar	10%	0
Takfönster	4%	0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 323 177	2 323 186
	2 323 177	2 323 186

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	111 375	63 119
Fastighetsskötsel beställning	0	6 663
Fastighetsskötsel gård entrepr	24 750	37 375
Fastighetsskötsel gård beställ	1 811	7 752
Snöröjning/sandning	4 144	15 875
Städning enligt beställning	0	9 501
Gård	2 243	1 382
Förbrukningsmateriel	160	0
	144 483	141 667

	2013	2012
Fortsättning Not 2		
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 817	11 764
Hyseslägenheter	8 829	1 500
Gemensamma utrymmen	0	20 459
VVS	36 725	0
Värmeanläggning/undercentral	0	1 174
Ventilation	2 938	14 950
Tak	6 738	0
Fönster	0	11 700
Balkonger/altaner	0	4 536
Mark/gård/utemiljö	12 750	3 125
Vattenskada	5 970	10 288
	80 767	79 496
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	66 819	0
Ventilation	0	199 000
	66 819	199 000
Taxebundna kostnader		
El	42 426	39 016
Gas	438 673	320 009
Värme	-52 021	52 021
Vatten	91 253	93 546
Sophämtning/renhållning	77 177	74 028
Grovsopor	3 567	0
	601 075	578 620
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 103	53 473
Självrisk	14 239	0
Kabel-TV	49 990	26 500
	123 332	79 973
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 766	164 023
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 725
Medlemsinformation	1 560	0
Tele och datakommunikation	2 056	1 406
Juridiska åtgärder	17 500	0
Hysesförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	2 300	2 500
Föreningskostnader	1 936	2 943
Fritids och Trivselkostnader	448	0
Förvaltningsarvode	51 930	51 364
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	6 086	4 485
Korttidsinventarier	16 100	5 217
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 650	4 650
	104 568	79 229
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Fortsättning Not 2	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 000	58 000
Sociala kostnader	16 803	16 547
	74 803	74 547
Avskrivningar		
Byggnad	52 810	52 810
Förbättringar	124 764	29 848
	177 574	82 659
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 527 187	1 479 213
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 231 746	23 231 746
Nyanskaffningar	1 354 825	0
Utgående anskaffningsvärde	24 586 571	23 231 746
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 873 978	-2 791 319
Årets avskrivningar enligt plan	-177 574	-82 659
Utgående avskrivning enligt plan	-3 051 552	-2 873 978
Planenligt restvärde vid årets slut	21 535 019	20 357 768
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 845 000	16 417 000
Taxeringsvärde mark	11 804 000	11 619 000
	29 649 000	28 036 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	29 649 000	28 036 000
	29 649 000	28 036 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	59 764	53 670
Kabel-TV	7 032	6 646
Lixion AB	0	556
	66 796	60 872

**Not 5
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	1 523 000	0	0	1 523 000
Fond för yttre underhåll	495 339	60 000	-199 000	634 339
Summa bundet eget kapital	2 018 339	60 000	-199 000	2 157 339
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	861 503	-60 000	352 578	568 926
Årets resultat	317 900	317 900	-153 578	153 578
Summa fritt eget kapital	1 179 403	257 900	199 000	722 503
Summa eget kapital	3 197 742	317 900	0	2 879 842

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	634 339	622 958
Reservering enligt stadgar	60 000	60 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-199 000	-48 619
Vid årets slut	495 339	634 339

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,730 %	4 510 185	4 556 325	Rörligt
Stadshypotek AB	2,810 %	4 648 000	4 688 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,560 %	4 728 000	4 728 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,110 %	3 843 924	3 942 488	Rörligt
Stadshypotek AB	2,870 %	981 250	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		18 711 359	17 914 813	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-189 888	
		18 711 359	17 724 925	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 711 359 kr.

Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER


	2013-12-31	2012-12-31
El	4 419	4 510
Värme	43 317	52 021
Extern revisor	2 400	2 600
Ränta	0	71 712
	50 136	130 843


MALMÖ den 17/4 2014


Felipe Alfredo Bravo
Ordförande


Jenny Elisabeth Ahlqvist De Souza
Sekreterare


Kristina Elisabet Jönsson
Kassör



Gert Thommy Friberg
Ledamot


Damir Hasakovic
Ledamot


Peter Fredrick Palmqvist
Ledamot


Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014


Leif Hansson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅKERSSUND

Organisationsnummer: 716407-4374

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 - 2013.12.31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö 2014.05.05



Leif Hansson
Vald revisor