



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Tingshuset

Org.nr 769611-3955

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tingshuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Verksamheten omfattar 13 bostadsrättslägenheter, 1 lokal samt 2 garage med en total yta av 1504 kvm.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 18.9.2004. Den 1.12.2004 förvärvades fastigheten Eslöv Kyrkstöten 1, som tidigare varit tingshus. Total ombyggnad av fastigheten har därefter skett till bostadslägenheter och lokaler.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande ledamöter:

Jörgen Nilsson

Klas Andersson

Agneta Olsson

Kenneth Urkedal

samt styrelsesuppleanterna

Per Wikström

Tomas Svedbom, t o m 23.4.2013

Philip Jalker, fr o m 23.4.2013

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor: Nils Arne Persson med Ingvar Aspensund som suppleant.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning har under året skötts av medlemmarna med undantag av trappstädning och snöröjning.

Årets underhåll

En genomgång av fastigheten har gjorts för att notera eventuella skavanker som behöver åtgärdas.

I årets underhållskostnader ingår att vi har fyllt igen rännorna i tvättstugan, samt målat om väggar och golv i tvättstuga, torkrum, pannrum, fläktrum och källargång. Flaggstången befarades brytas i nästa storm så den har bytts ut. Ett läckage i sydöstra hörnet av taket har åtgärdats, varvid den yttre reparationsfonden utnyttjats med 75 000 kronor.

Aktivitetsdagar

Två aktivitetsdagar har genomförts, då vi med gemensamma krafter röjt i trädgård, storstädat trappor och källare.

Ekonomiförvaltning

Den ekonomiska redovisningen har i sin helhet skötts av kassören.

Ekonomi

Avgifterna har beslutats höjas med en 2% fr o m den 1 januari 2014. För detaljer beträffande årets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -183 640 |
| Årets resultat | <u>-41 874</u> |
| Totalt | -225 514 |

Disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | <u>-225 514</u> |
| Summa | -225 514 |

Övrigt

Till styrelsen har arvode utgått med 6 000 (9 000) kronor. Styrelsen har haft sex protokollförda sammanträden. Därutöver har genomförts ytterligare löpande kontakter i olika angelägenheter gällande förvaltningen av fastigheten.

Under året har följande fyra lägenheter överlåtits.

Slutord

Styrelsen hoppas att alla medlemmar även i fortsättningen kommer att ställa upp och vårda våra gemensamma utrymmen, hjälpa till vid gemensamma aktivitetsdagar och därmed bidra till trivsel samtidigt som kostnaderna kan hållas nere.

Resultaträkning

| | Not | 2013 | 2012 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 079 187 | 1 038 610 |
| Summa intäkter | | <u>1 079 187</u> | <u>1 038 610</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -516 308 | -515 566 |
| Teknisk förvaltning | 3 | -70 453 | -32 303 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -32 056 | -50 692 |
| Avskrivningar på anläggningstillgångar | 6,8 | <u>-116 294</u> | <u>-119 178</u> |
| | | -735 111 | -717 739 |
| Rörelseresultat | | 344 076 | 320 871 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäker och liknande poster | 9 | 10 060 | 16 059 |
| Räntekostnader och liknande poster | 10 | <u>-413 010</u> | <u>-450 957</u> |
| | | -402 950 | -434 898 |
| Resultat efter finansiella poster | | -58 874 | -114 027 |
| Överfört till yttre reparationsfond | | -58 000 | -58 000 |
| Utnyttjad yttre reparationsfond | | <u>75 000</u> | <u>-</u> |
| Årets resultat | | -41 874 | -172 027 |
| Balansräkning | | | |
| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6,7,8 | 19 607 797 | 19 724 091 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 607 797</u> | <u>19 724 091</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 22 197 | 25 452 |
| Övriga fordringar | 12 | <u>165</u> | <u>-</u> |
| | | 22 362 | 25 452 |
| Kassa och bank | | 560 474 | 480 327 |
| Summa omsättningstillgångar | | 582 836 | 505 779 |
| Summa Tillgångar | | 20 190 633 | 20 229 870 |

Eget kapital och skulder

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | 13 | | |
| <i>Bundet Eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 10 570 000 | 10 570 000 |
| Yttre reparationsfond | | 241 000 | 258 000 |
| | | <u>10 811 000</u> | <u>10 828 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -183 640 | -11 613 |
| Årets resultat | | -41 874 | -172 027 |
| | | <u>-225 514</u> | <u>-183 640</u> |
| Summa eget kapital | | 10 585 486 | 10 644 360 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 9 464 203 | 9 464 203 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörskulder | | 36 572 | 8 296 |
| Skatteskulder | | - | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 104 372 | 110 396 |
| Övriga skulder | 16 | 0 | 2 615 |
| | | <u>140 944</u> | <u>121 307</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 20 190 633 | 20 229 870 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckning | 17 | 9 700 000 | 9 700 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper, vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år, överensstämmer med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits med det 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.

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Övriga upplysningar

Föreningen har ej haft någon anställd personal varför löner och andra ersättningar ej utgått.

Styrelsearvode har utbetalats med 6 000 (9 000) kronor

Noter

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Inbetalda månadsavgifter och hyror | 1 074 687 | 1 037 610 |
| Överlåtelseavgifter | 4 000 | - |
| Pantsättningsavgifter | 500 | - |
| Erhållna räntebidrag | - | 0 |
| Övriga intäkter | - | 1 000 |
| | <u>1 079 187</u> | <u>1 038 610</u> |
| Not 2 Drift | | |
| Elavgifter | 29 767 | 30 923 |
| VA-avgifter | 43 667 | 40 017 |
| Fjärrvärme | 241 309 | 225 998 |
| Renhållning | 43 798 | 37 568 |
| Reparationer och underhåll | 141 080 | 164 837 |
| Kabel TV | 16 687 | 16 223 |
| | <u>516 308</u> | <u>515 566</u> |
| Not 3 Teknisk förvaltning | | |
| Fastighetsförsäkring | 17 773 | 18 470 |
| Förbrukningsinventarier | 32 953 | - |
| Fastighetsskatt | 19 727 | 13 833 |
| | <u>70 453</u> | <u>32 303</u> |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Tele och post | 2 846 | 3 587 |
| Styrelsearvoden | 7 249 | 11 849 |
| Revisionsarvoden | 4 606 | 4 000 |
| Redovisningstjänster | - | 2 062 |
| Konsultarvoden | - | - |
| Bankkostnader | 753 | 762 |
| Främmande tjänster | 11 673 | 22 933 |
| Övriga kostnader | 4 929 | 5 499 |
| | <u>32 056</u> | <u>50 692</u> |
| Not 5 Avskrivningar | | |
| Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: | | |
| Byggander | 0,5% | |
| Sophus | 20% | |
| Markanläggning | 20% | |
| Not 6 Byggnader | | |
| <i>Eslöv, Kyrkstöten 1</i> | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 273 151 | 19 273 151 |
| Årets anskaffningar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 19 273 151 | 19 273 151 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -640 329 | -541 151 |
| Årets avskrivningar | <u>-96 294</u> | <u>-99 178</u> |
| | -736 623 | -640 329 |

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Utgående bokfört värde | 18 536 528 | 18 632 822 |
| Taxeringsvärde byggnad | 13 608 000 | 11 599 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>2 511 000</u> | <u>1 748 000</u> |
| | 16 119 000 | 13 347 000 |

Not 7 Mark

| | | |
|-------------------|-----------|-----------|
| Anskaffningsvärde | 1 011 269 | 1 011 269 |
|-------------------|-----------|-----------|

Not 8 Markinventarier

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 100 000 | - |
| Årets anskaffningar | <u>0</u> | <u>100 000</u> |
| Utgående anskaffningsvärde | 100 000 | 100 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -20 000 | - |
| Årets avskrivningar | <u>-20 000</u> | <u>-20 000</u> |
| | -40 000 | -20 000 |
| Utgående bokfört värde | 60 000 | 80 000 |

Not 9 Ränteintäkter

| | | |
|--------------------|--------------|---------------|
| Inlåningsränta | 5 331 | 5 281 |
| Värdeökning fonder | <u>4 729</u> | <u>10 778</u> |
| | 10 060 | 16 059 |

Not 10 Räntekostnader

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Ränta fastighetslån | 412 862 | 450 450 |
| Ränta skattekonto | <u>148</u> | <u>507</u> |
| | 413 010 | 450 957 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|----------------------|----------|--------------|
| Fastighetsförsäkring | 17 931 | 16 143 |
| Com Hem | 4 266 | 4 517 |
| Sydtotal | <u>-</u> | <u>4 792</u> |
| | 22 197 | 25 452 |

Not 12 Övriga fordringar

| | | |
|------|------------|----------|
| Moms | <u>165</u> | <u>-</u> |
| | 165 | 0 |

Not 13 Eget kapital

| | Insatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|------------------------------------|------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 10 570 000 | 258 000 | -11 613 | -172 027 | 10 644 360 |
| Disposition av föreg. års resultat | | | -172 027 | 172 027 | 0 |
| Årets resultat | | <u>-17 000</u> | | <u>-41 874</u> | <u>-58 874</u> |
| Vid årets slut | 10 570 000 | 241 000 | -183 640 | -41 874 | 10 585 486 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| Lån hos Färs och Frosta Sparbank | 9 464 203 | 9 464 203 |
|----------------------------------|-----------|-----------|

Ett lån löper med räntetak.

Två lån löper med fast ränta.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förskottbetalda avgifter | 62 264 | 55 887 |
| Upplupen fastighetsskatt | 19 325 | 13 833 |
| Ringsjö Energi | - | 36 676 |
| Färs & Frosta Sparbank | 18 283 | - |
| Beräknat arvode till bokslut och revision | 4 500 | 4 000 |
| | <u>104 372</u> | <u>110 396</u> |


Not 16 Övriga skulder

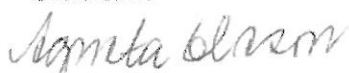
| | | |
|------|----------|--------------|
| Moms | - | 2 615 |
| | <u>0</u> | <u>2 615</u> |


Not 17 Ställda säkerheter

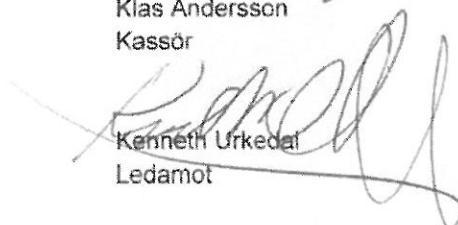
| | | |
|--|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckning för skulder till kreditinstitut | 9 700 000 | 9 700 000 |
|--|-----------|-----------|

Eslöv den 29 januari 2014


Jörgen Nilsson
Ordförande

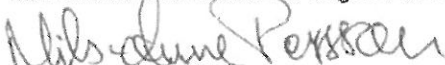

Agneta Olsson
Sekreterare


Klas Andersson
Kassör


Kenneth Urkedal
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2014


Nils Arne Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tingshuset
Org.nr 769611-3955

Rapport om årsredovisning

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tingshuset 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 förening med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tingshuset för år 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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


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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Eslöv den 14 mars 2014



Nils-Arne Persson