

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Robbans grannar

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 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-01 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

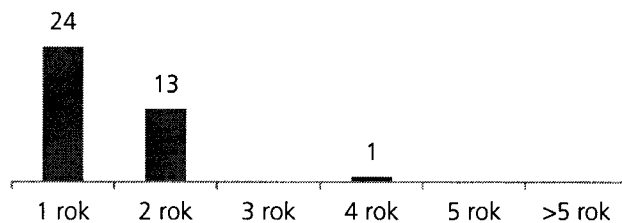
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m<sup>2</sup>, varav 1 538 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager målerifirma	20 m <sup>2</sup>	2015-09-30

g  
#  
37  
alp  
ke

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av tak	2012 - 2013	Gjort vid infästning av snöras skydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt
Byte av tvättmaskiner	2009	Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna
Reparation av balkonger	2008	Blåstring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetservice

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 38 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st.

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

### Styrelsen

Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ledamot
Rebecca Marianne Cronheim	Ledamot
Astrid Maria Hanna Stenholm	Ledamot
Bengt Robert Almhov	Ledamot
Carl-Johan Fredrik Bune	Ledamot

Carl Birger Mikaelsson	Suppleant
Mona Lisa Sellersjö	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl-Johan Fredrik Bune, Mona Lisa Sellersjö och Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Christian Jangegård

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

0

cy  
B  
27

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

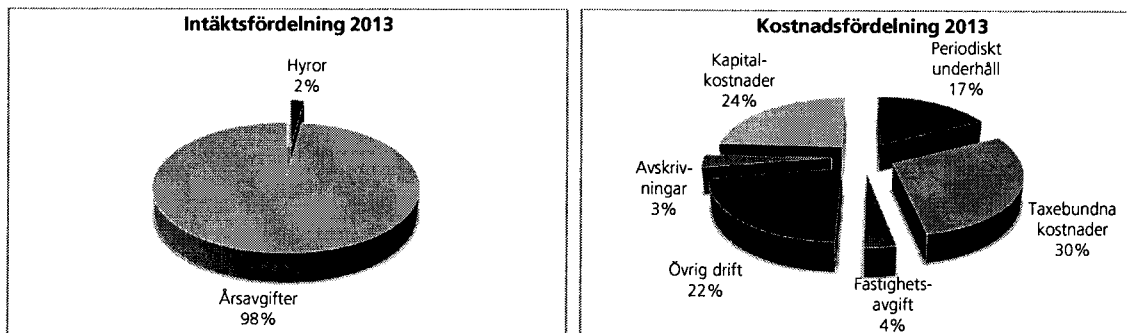
Inga större underhållsarbeten är planerade.

**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	826	810	783	756
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	347	394	385	380
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 434	6 452	6 452	6 452
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	32	34	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	163	169	156	163
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	19	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	214	202	184	76

**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	-70 029
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	449 622
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 086
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>327 507</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	238 427
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>565 934</b>

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

y

alj  
B  
gyl

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 297 103	1 276 704
Övriga rörelseintäkter		30	72
		<b>1 297 133</b>	<b>1 276 776</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-123 892	-101 422
Reparationer		-2 549	-12 250
Periodiskt underhåll		-238 427	0
Taxebundna kostnader		-405 856	-411 241
Övriga driftskostnader		-62 635	-60 327
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-46 420	-51 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-78 730	-87 408
Personalkostnader		-38 469	-78 294
Avskrivningar		-45 836	-45 836
		<b>-1 042 815</b>	<b>-848 648</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>254 318</b>	<b>428 128</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		9 313	9 331
Räntekostnader		-333 659	-310 636
		<b>-324 346</b>	<b>-301 305</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-70 029</b>	<b>126 823</b>

5

alg. M  
AS  
BT of

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	24 307 625	24 353 461
	<u>24 307 625</u>	<u>24 353 461</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 307 625</b>	<b>24 353 461</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 207	3
Skattefordringar	45 727	40 277
Övriga fordringar	39 045	38 524
Förutbetalda kostnader Not 4	27 626	26 837
	<u>115 605</u>	<u>105 641</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	938 698	383 238
SBC klientmedel i SHB	416 232	1 029 849
	<u>1 354 930</u>	<u>1 413 086</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 470 535</b>	<b>1 518 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 778 160</b>	<b>25 872 189</b>

alj: U  
1 A  
88 9

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		15 000 000	15 000 000
Upplåtelseavgifter		6 418	6 418
Fond för yttre underhåll	Not 6	273 417	221 331
		<b>15 279 835</b>	<b>15 227 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		397 536	322 799
Årets resultat		-70 029	126 823
		<b>327 507</b>	<b>449 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 607 342</b>	<b>15 677 371</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	9 895 430	9 923 250
		<b>9 895 430</b>	<b>9 923 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		74 717	64 648
Upplupna kostnader	Not 8	100 740	113 807
Förutbetalda avgifter och hyror		99 931	93 113
		<b>275 388</b>	<b>271 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>25 778 160</b>	<b>25 872 189</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	7 050 000	7 050 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

8

alp il  
88 g

**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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,3%	0,3%

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

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 270 884	1 245 954
Hyresintäkter	26 219	30 750
	<b>1 297 103</b>	<b>1 276 704</b>

<b>Not 2</b>	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	95 323	83 876
Fastighetsskötsel beställning	9 333	1 847
Snöröjning/sandning	14 823	9 874
Gård	0	1 191
Serviceavtal	1 251	1 250
Förbrukningsmateriel	3 164	3 384
	<b>123 892</b>	<b>101 422</b>

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	0	4 583
Lås	568	1 816
Elinstallationer	1 981	0
Vattenskada	0	5 851
	<b>2 549</b>	<b>12 250</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tak	238 427	0
	<b>238 427</b>	<b>0</b>

*alj*  
*24/1*

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	44 742	49 936
Värme	254 050	259 520
Vatten	51 677	46 643
Sophämtning/renhållning	54 932	52 603
Grovsopor	455	2 539
	<b>405 856</b>	<b>411 241</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	14 944	14 019
Kabel-TV	47 691	46 308
	<b>62 635</b>	<b>60 327</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>46 420</b>	<b>51 870</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	12 813	11 875
Föreningskostnader	500	500
Förvaltningsarvode	56 854	57 881
Förvaltningsarvodena övriga	0	4 938
Administration	3 733	7 384
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 830
	<b>78 730</b>	<b>87 408</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	60 000
Sociala kostnader	8 469	18 294
	<b>38 469</b>	<b>78 294</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	45 836	45 836
	<b>45 836</b>	<b>45 836</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 042 815</b>	<b>848 648</b>

Ø

alj  
DH gll



<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	24 683 025	24 683 025
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 683 025</b>	<b>24 683 025</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-329 564	-283 727
Årets avskrivningar enligt plan	-45 836	-45 836
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-375 400</b>	<b>-329 564</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 307 625</b>	<b>24 353 461</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 444 000	9 631 000
Taxeringsvärde mark	6 918 000	5 747 000
	<b>17 362 000</b>	<b>15 378 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	17 318 000	15 378 000
Lokaler	44 000	0
	<b>17 362 000</b>	<b>15 378 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	15 436	14 944
Kabel-TV	12 190	11 893
	<b>27 626</b>	<b>26 837</b>

<b>Not 5</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	273 417	52 086	0	221 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 279 835</b>	<b>52 086</b>	<b>0</b>	<b>15 227 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	397 536	-52 086	126 823	322 799
Årets resultat	-70 029	-70 029	-126 823	126 823
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>327 507</b>	<b>-122 115</b>	<b>0</b>	<b>449 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 607 342</b>	<b>-70 029</b>	<b>0</b>	<b>15 677 371</b>

alj # u  
28 1

<b>Not 6</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	221 331	175 197
Reservering enligt stadgar	52 086	46 134
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>273 417</b>	<b>221 331</b>

<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB BOLÅN	3,310 %	2 195 375	2 195 375	2014-06-28
SEB BOLÅN	3,350 %	2 664 000	2 677 875	2017-06-28
SEB BOLÅN	3,430 %	2 275 000	2 275 000	2015-06-28
SEB BOLÅN	3,650 %	2 761 055	2 775 000	2017-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 895 430</b>	<b>9 923 250</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>9 895 430</b>	<b>9 923 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 kr.

8

W  
alj  
88 J

<b>Not 8</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 182	4 592
Värme	29 820	36 744
Vatten	3 961	6 704
Sophämtning	0	4 406
Extern revisor	12 500	12 000
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Ränta	10 851	9 935
	<b>100 740</b>	<b>113 807</b>

LUND den 14/5 2014



Bengt Robert Almhov  
Ledamot



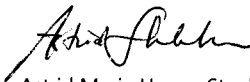
Carl-Johan Fredrik Bune  
Ledamot



Rebecca Marianne Cronheim  
Ledamot

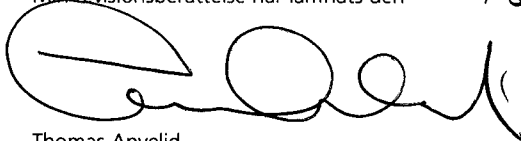


Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh  
Ledamot



Astrid Maria Hanna Stenholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2014



Thomas Anvelid  
Extern revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Robbans grannar, org.nr 769611-6891

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Robbans grannar 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 revisionsetik 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 förenlig 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Robbans grannar 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsetik i Sverige.

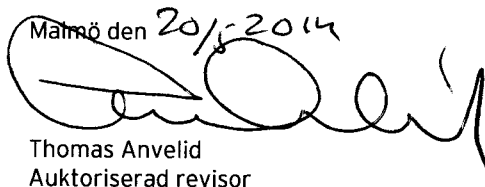
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20/1-2014  


Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor