

Årsredovisning för
Brf Bobergsängen
746000-1121
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bobergsängen, 746000-1121, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Viktor Brauer	Ordförande	2014
Ingrid Klapp Åström	Ledamot	2014
Thomas Olsson	Ledamot, utträde 2013-10-01	
Ulf Krantz	Ledamot	2014
Nora Skjernaa Hansen	Ledamot, tillträde 2013-04-10	2015
Jenny Olsson	Ledamot, utträde 2013-04-10	

Styrelsesuppleanter

Wiveca Hane		2014
Jesper Palm		2014

Ordinarie revisorer

Lars Hallberg	Föreningsvald revisor	2014
Rolf Ekström	Föreningsvald revisor	2014

Valberedning

Carina Halvardsson	Valberedning	2014
Zofia Hallberg	Valberedning	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Falster 1 i Malmö kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 32 lägenheter och 3 lokaler samt 49 garageplatser. Byggnaden är uppförd 1947.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3 st	6 st	17 st	2 st	3 st	1 st

Övriga ytor:

Lokaler	Garageplatser
3 st	49 st

Total tomtarea:	2 798 kvm
Total bostadsarea:	2 414 kvm
Total lokalarea:	182 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Från och med 1 juli 2013 sköter Bredablick Förvaltning den tekniska förvaltningen.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 690 kr och planerat underhåll för 24 149 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 141 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av fönster, vilket utgör den största posten i underhållsplanen under den kommande 10-års perioden. 2010 gjordes en extra avsättning till underhållsfonden med 1 000 000 kr. Enligt stadgarna ska avsättning göras i enlighet med underhållsplanen. 2013 görs ingen avsättning eftersom avsättningen 2010 täcker 2013 års avsättning till underhållsfonden.

Händelser under året och framtida utveckling

Stora åtgärder 2013:

- Stora förändringar under 2013 var omorganiseringen av vaktmästar-, städ- och trädgårdstjänsterna. Fram till nu har föreningen haft egna anställda. Föreningen har istället anlitat Bredablick för ovanstående funktioner. Tack vare detta kommer det att ge stora besparingar från 2014 och framåt.
- På årsmötet 2013 beslutades att föreningen skulle ansluta sig till kollektivt bredband. Installationen beräknas vara slutförd under 2014.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 april 2013. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 215	1 217	1 181	1 132	1 134
Årets resultat	42	47	131	74	39
Resultat efter fondförändringar	66	85	162	-20	62
Totalt eget kapital	1 899	1 857	1 810	1 679	1 605
Balansomslutning	5 702	5 808	7 011	1 955	1 911
Soliditet %	33	32	26	76	84
Likviditet %	258	235	139	272	267
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	266	266	260	250	250
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	116	116	114	109	109
Driftskostnad, kr / kvm	226	218	214	211	215
Ränta, kr / kvm	46	47	10	-	1
Underhållsfond, kr / kvm	400	410	425	51	15
Lån, kr / kvm	1 356	1 387	1 418	-	31

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna och värmetillägget senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende årsavgifterna för 2014 har årsavgifterna per 140101 sänkts med 6,3 % och värmetillägget höjts med 16,7 %.

Överlåtelser

Under 2013 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Bixia	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	748 017
Årets resultat före fondförändring	42 216
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 149
Summa över/underskott	814 382

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	814 382
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	926 316	928 280
Övriga rörelseintäkter	2	288 246	288 380
		1 214 562	1 216 660
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-30 690	-15 826
Planerat underhåll	4	-24 149	-38 879
Fastighetsavgift/skatt		-51 200	-71 750
Driftskostnader	5	-587 963	-565 663
Övriga kostnader	6	-88 304	-100 644
Personalkostnader	7	-108 364	-145 909
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-167 497	-119 969
		-1 058 167	-1 058 640
Rörelseresultat		156 395	158 020
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	4 313	10 126
Räntekostnader	10	-118 492	-121 532
Resultat efter finansiella poster		42 216	46 614
Resultat före skatt		42 216	46 614
Årets resultat		42 216	46 614

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	-	-
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>	24 149	38 879
<i>Förändring av underhållsfond</i>	24 149	38 879
<i>Resultat efter fondförändring</i>	66 365	85 493

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	4 935 946	4 983 486
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	35 387	-
		<u>4 971 333</u>	<u>4 983 486</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 971 333</u>	<u>4 983 486</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 970	2 206
Skattefordringar		16 454	-
Övriga fordringar		18	12 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 022	25 654
		<u>41 464</u>	<u>40 189</u>
Kassa och bank	15	688 373	784 220
Summa omsättningstillgångar		<u>729 837</u>	<u>824 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 701 170</u>	<u>5 807 895</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 400	45 400
Underhållsfond		1 038 996	1 063 145
		<u>1 084 396</u>	<u>1 108 545</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		748 017	662 524
Årets resultat		42 216	46 614
lanspråkstagande av underhållsfond		24 149	38 879
		<u>814 382</u>	<u>748 017</u>
Summa eget kapital		<u>1 898 778</u>	<u>1 856 562</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	3 520 000	3 600 000
		<u>3 520 000</u>	<u>3 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		112 547	120 606
Skatteskulder		-	4 125
Övriga skulder		538	3 744
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		73 938	72 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	95 369	150 818
		<u>282 392</u>	<u>351 333</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 701 170</u>	<u>5 807 895</u>

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	3 700 000	3 700 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträtsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Ursprungliga komponenter från byggåret	Fullt avskrivna
Garageombyggnad, 1998	20 år
Akkumulerade förbättringar tidigare än 1998	50 år
Byte av kall- och vattenstammar, 2002	20 år
Utbyte tak, 2012	50 år
Utbytte balkonger, 2012	50 år
Kallvattenstam	50 år
Rännor på balkongerna	40 år
Inventarier	Fullt avskrivna

Noter**Not 1 Årsavgifter och hyror**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	641 004	641 003
Årsavgifter, lokaler	75 972	75 972
Hyror, p-platser/garage	209 340	211 305
Summa	926 316	928 280

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	279 732	279 732
Överlåtelseavgifter	3 326	4 265
Övriga intäkter	5 188	4 383
Summa	288 246	288 380

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 801	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 768	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 089	-
VA & sanitet, installationer	2 488	12 957
Värme, installationer	10 425	-
El, installationer	-	2 038
P-platser/garage	-	831
Vattenskador	3 119	-
Summa	30 690	15 826

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
VA & sanitet, installationer	15 249	-
Huskropp, fönster	8 900	-
Markytor	-	38 879
Summa	24 149	38 879

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning	43 475	12 758
Besiktningkostnader	-	3 250
Bevakningskostnader	-	-669
Snöröjning	7 500	9 375
Serviceavtal	821	787
Förbrukningsmaterial	8 259	7 141
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 631	10 933
El	47 972	49 170
Uppvärmning	317 649	313 940
Vatten och avlopp	65 914	58 318
Avfallshantering	39 388	42 552
Fastighetsförsäkring	12 982	12 168
Tomträttsavgälder	3 584	3 584
Kabel-TV	29 788	42 356
Summa	587 963	565 663

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	29	354
Tele och post	2 434	3 465
Förvaltningskostnader	73 045	73 091
Jurist- och advokatkostnader	-	21 250
Bankkostnader	593	564
Övriga externa kostnader	10 503	1 920
Summa	86 604	100 644

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga kostnadsersättningar	-	120
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Löner till anställda	56 946	91 576
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	3 350
Summa	82 946	121 046
Sociala avgifter	20 443	23 749
Övriga avgifter enligt lag och avtal	1 397	1 114
Pensionskostnader	3 578	-
Summa	108 364	145 909

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	167 497	119 969
Summa	167 497	119 969

Not 9 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	3 966	9 801
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	325	274
Ränteintäkter, skattekonto	22	51
Summa	4 313	10 126

Not 10 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	118 492	121 532
Summa	118 492	121 532

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 019 260	3 032 074
-Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	-	3 782 655
-Årets anskaffningar	119 958	204 531
Summa anskaffningsvärden	7 139 218	7 019 260
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-2 035 775	-1 915 806
-Årets avskrivning enligt plan	-167 497	-119 969
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 203 272	-2 035 775
 Restvärde enligt plan vid årets slut	4 935 946	4 983 486
 Taxeringsvärden		
Bostäder	30 000 000	25 600 000
Lokaler	1 248 000	2 807 000
Totalt taxeringsvärde	31 248 000	28 407 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 278 000</i>	<i>18 393 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	219 252	219 252
	<u>219 252</u>	<u>219 252</u>
Årets anskaffningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	219 252	219 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-219 252	-219 252
	<u>-219 252</u>	<u>-219 252</u>
Årets avskrivningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	-	-
Byggnation av miljöhus	35 387	-
Redovisat värde vid årets slut	35 387	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	13 110	12 982
Övriga förutbetalda kostnader	8 912	12 672
	<u>22 022</u>	<u>25 654</u>

Not 15 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	213	213
Transaktionskonto, Handelsbanken	688 160	784 007
	<u>688 373</u>	<u>784 220</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls fond	Balanserst Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	45 400	1 063 145	701 403	46 614
Disposition enligt föreningsstämma lanspråktagande av underhållsfond		-24 149	46 614 24 149	-46 614
Årets resultat				42 216
Vid årets slut	45 400	1 038 996	772 166	42 216

Not 17 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	3 520 000	3 600 000
Summa	3 520 000	3 600 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,96	2019-09-01	950 000		40 000	910 000
Stadshypotek	3,64	2016-09-01	950 000		40 000	910 000
Stadshypotek	2,79	2014-12-01	1 700 000		-	1 700 000
			3 600 000	-	80 000	3 520 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

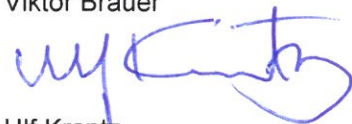
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	80 911
Upplupna driftskostnader	51 019	60 093
Upplupna revisionsarvoden	2 002	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 493	6 814
	95 369	150 818

Underskrifter

MALMÖ 2014-04-11



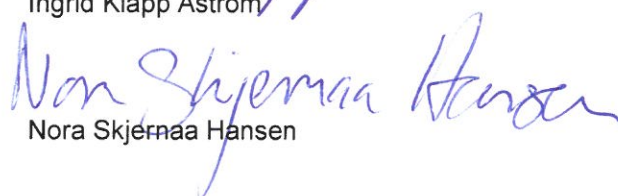
Viktor Brauer



Ulf Krantz



Ingrid Klapp Åström



Nora Skjerna Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-07



Lars Hallberg
Föreningsrevisor



Rolf Ekström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bobergsängen

Org nr 74600-1121

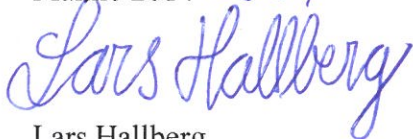
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bobergsängen för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamötet ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2014-05-07



Lars Hallberg
Föreningsrevisor



Rolf Ekström
Föreningsrevisor