

---

# Årsredovisning

---

**BRF ROSTORPSGÅRDEN**  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 746000-1030

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomrätt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF  
ROSTORPSGÅRDEN får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Darek Podlewski	Ordförande	Stämman	
Martin Nilsson	Sekreterare	Stämman	
Susanne Lundqvist	V Ordförande	Stämman	

### Styrelsesuppleanter

Paula Arvidsson		Stämman	
Per Edvinsson		Stämman	
Pia Andersson		Stämman	
Sebastian Frank Kristiansson		Stämman	

### Ordinarie revisorer

Andrija Moholi	Revisor	Stämman	
Gabor Buzsaky	Revisor	Stämman	

### Revisorssuppleanter

Pia Andersson		Stämman	
Sakek Karim Imad		Stämman	

### Valberedning

Lisa Julkunen (sammanställande)		Stämman	
Bodil Wozner		Stämman	

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smedjekullen 17 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Smedjekullsgatan 18 samt Lundavägen 69 i Malmö. Postadress till föreningen är Brevlåda i porten, Lundavägen 69, 212 24 Malmö.

Total bostadsarea:	1 612 kvm
Total lokalarea:	104 kvm

Årets taxeringsvärde	12 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 343 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll

### Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret drabbats av en brandskada i lägenhet 30, fastighetsförsäkringen täcker reparationerna men föreningen har fått betala självriskan på 22.200,- då brandens orsak inte kunde fastställas. Föreningens två elskåp i källaren har kopplats ihop och ett av el-abonnemangen har avslutats, denna åtgärd betalar sig på två år.

Trapphusen har renoverats med ny målning och nya armaturer. Nytt taggbaserat lås-system och porttelefoner har beställts.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 186 tkr och planerat underhåll för 545 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Samarbetet med Tegger (Nuvarande Fastighetsteamet) har avslutats då de fakturerade ej utfört jobb en gång för mycket och inte kunde hantera våra klagomål på ett professionellt sätt. Tommy T's fastighetsservice har fått uppdraget istället, och detta verkar ge föreningen en årlig besparing på ca 20.000,-

### Underhåll/förbättringsarbete

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/förbättringsarbete.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkong -och fönsterbyte	före 1995	
Nya entrépartier	1995	
Byte elledningar (lgh och fastighet)	1999	
Renovering tvättstuga, torkrum	2003-2004	
Byte cirkulationspump	2011	
Byte tappvattenledningar	2011	
Relining, avlopp	2011	
Trapphusmålning	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte källare och vindsdörrar	2014	
Installation av taggbaserat låssystem	2014	
Omfogning av fasad	2014	Kan senareläggas
Takrenovering	2014	Kan senareläggas

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

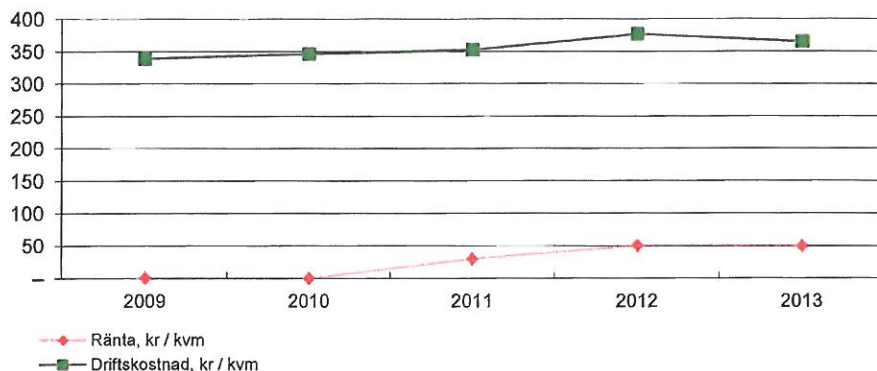
### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 juni 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 159	1 039	971	895	896
Årets resultat	- 486	79	- 140	4	- 84
Balansomslutning	3 297	3 678	3 530	1 762	1 712
Soliditet %	29%	39%	39%	85%	88%
Likviditet %	235%	458%	500%	564%	633%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	364	364	322	290	284
Bränsletillägg, kr / kvm	177	178	178	161	162
Drifstkostnad, kr / kvm	365	377	352	346	339
Ränta, kr / kvm	50	50	30	—	1
Underhållsfond, kr / kvm	137	280	292	313	329
Lån, kr / kvm	1 166	1 166	1 166	—	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 8,1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 364 kr/kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Tommy T's Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabeltv

### Övriga föreningsfrågor

Styrelsen har under året bedrivit en rättsprocess mot medlemmen i lägenhet 10 på grund av allvarliga störningar, denna slutade med förlikning i Tingsrätten. Resultatet blev att föreningen köpte lägenheten för 200.000:- och socialen såg till att innehavaren flyttade till nytt boende. Lägenhet 10 har under 2014 avyttrats och renoverats, trappa 18C är nu lika lugn som föreningens övriga trappor.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	934 597
Årets resultat före fondförändring	-486 499
Årets fondavsättning enligt stämmobeslut	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>545 036</u>
Summa överskott	693 134

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>172 000</u>
Att balansera i ny räkning	521 134

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	656 294	659 117
Bränsleavgifter		285 026	286 485
		64 143	64 452
Övriga förvaltningsintäkter	2	153 141	28 836
		<u>1 158 604</u>	<u>1 038 890</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 186 318	- 4 703
Planerat underhåll	4	- 545 036	- 20 000
Fastighetsavgift/skatt		- 41 441	- 45 716
Driftkostnader	5	- 626 449	- 646 660
Övriga kostnader	6	- 4 162	- 20 337
Personalkostnader	7	- 58 612	- 39 426
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 98 373	- 98 373
		<u>-1 560 391</u>	<u>- 875 214</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 401 787</b>	<b>163 676</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	888	1 425
Räntekostnader och liknande poster	10	- 85 600	- 86 115
		<u>- 84 712</u>	<u>- 84 690</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 486 499</b>	<b>78 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 486 499</b>	<b>78 986</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	-
Ianspråktagande av underhållsfond		545 036	20 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 241 463</b>	<b>98 986</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	2 492 422	2 590 795
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 492 422</b>	<b>2 590 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 072	2 551
Skattefordringar		3 978	–
Övriga fordringar	12	15 184	13 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 808	17 221
		<u>42 042</u>	<u>33 591</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Bostadsrätter, eget innehav		200 000	–
		<u>200 000</u>	<u>–</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		35 918	54 732
Avräkning med Swedbank		526 641	999 176
		<u>562 559</u>	<u>1 053 908</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>804 601</b>	<b>1 087 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 297 023</b>	<b>3 678 294</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		25 500	25 500
Underhållsfond		235 949	480 985
		<u>261 449</u>	<u>506 485</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		934 597	835 611
Årets resultat		- 486 499	78 986
Avsättning till underhållsfond		- 300 000	-
Ianspråktagande av underhållsfond		545 036	20 000
		<u>693 134</u>	<u>934 597</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>954 584</b>	<b>1 441 083</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	2 000 000	2 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 772	38 516
Skatteskulder		-	191
Övriga kortfristiga skulder	16	18 098	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	281 569	198 504
		<u>342 439</u>	<u>237 211</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 342 439</b>	<b>2 237 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 297 023</b>	<b>3 678 294</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		2 000 000	2 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga