

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Staffansgården

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 1953-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Staffansgården 10:8
Förvärv	1957
Kommun	Staffansgården

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

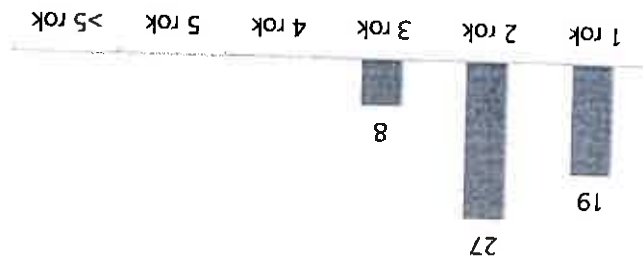
Byggnadens uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna byggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värde är 1954.

Byggnadernas totala areal enligt taxeringsbeskedet är 3 474 m², varav 2 875 m² utgör lägenhetsyta och 599 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt garageportar	2013
Bytt otäta balkongdörrar	2012
Målat utsida fönster	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Interneleverantör	Perspektiv bredband 100 Mbit-uppkoppling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförtäckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum

Medlemmar

Medlemslaggenheter: 54 st.
Överlåtelse under året: 9 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Anders Ehlfors
Ordförande
Patrik Jönsson
Ledamot
Sara Johansson
Ledamot
Gösta Wähländer
Ledamot
Elvar Jakobsson
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Elvar Jakobsson och Gösta Wähländer.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Birthe Sjögren
Ordinarie Extern
YREV AB

Valberedning

Johan Theander

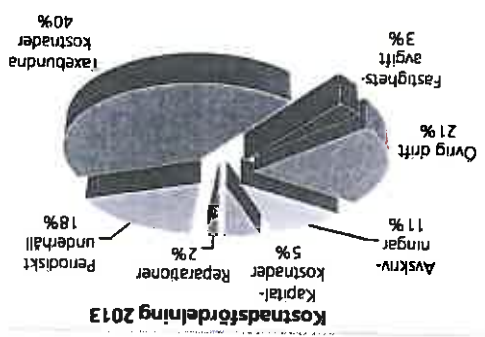
Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Garageportarna byttes under 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi
Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 875 m² bostäder och 599 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Arsvagniflyt/m ² bostadsrättsyta	560	560	544	544
Hyror/m ² hyresrättsyta	272	243	239	242
Län/m ² bostadsrättsyta	1 276	1 305	1 067	1 090
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	160	159	155	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	38	37	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	35	35	19

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 förtogande står följande medel:

årets resultat	-293 876
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-685 936
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 660
summa ansamlad förlust	-1 037 472
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: av fond för yttre underhåll ianspråk tas att i ny räkning överförs	115 821
	-921 651

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

2013	2012
RESULTATRÄKNING	
1 JANUARI - 31 DECEMBER	
RÖRELSENS INTÄKTER	
Arsavgifter och hyror	1 747 455
Övriga rörelseintäkter	40
Not 1	1 747 495
RÖRELSENS KOSTnader	
Fastighetskostnader	-27 323
Reparationer	-32 580
Periodiskt underhåll	-375 058
Taxebundna kostnader	-823 519
Övriga driftkostnader	-59 515
Fastighetskat/Fastighetsavgift	-62 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-110 797
Personalkostnader	-227 965
Avskrivningar	-220 216
Not 2	-1 938 973
RÖRELSERESULTAT	
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	
Ränteintäkter	4 291
Räntekostnader	-109 326
-105 035	
ÅRETS RESULTAT	
-293 876	
	1 533
	-123 881
	-122 346
	-376 657
	-2 124 152
	-231 318
	-242 893
	-117 363
	-75 092
	-53 363
	-796 122
	-433 331
	-110 356
	-64 314
	-499 004

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	3 491 530	3 711 746
Maskiner och inventarier	0	0
Not 3	3 491 530	3 711 746
Not 4		
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 491 530	3 711 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 491 530	3 711 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	91 920	106 857
Skattefordringar	126 798	113 825
Övriga fordringar	15 223	14 311
Förutbetalda kostnader	41 651	40 351
Not 5	275 592	275 344
KASSA OCH BANK		
Kassa, Plusgiro och bank	44 058	44 602
SBC klientmedel i SHB	655 260	947 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	974 910	1 267 050
SUMMA TILLGÅNGAR	4 466 441	4 978 796

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Not 6	Bundet eget kapital	94 500	94 500
	inbetalda insatser	1 200 604	1 200 604
	Kapitaltillskott	115 821	433 529
Not 7	Fond för yttre underhåll	1 410 925	1 728 633
	Ansamlad förlust	-743 596	-562 300
	Ansamlad förlust	-293 876	-499 004
	Årets resultat	-1 037 472	-1 061 304
	SUMMA EGET KAPITAL	373 453	667 329
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Not 8	Skulder till kreditinstitut	3 589 214	3 688 336
	KORTFRISTIGA SKULDER	3 589 214	3 688 336
Not 8	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	80 372	65 372
	Leverantörsskulder	107 780	145 922
	Ovriga kortfristiga skulder	556	21 772
	Upplypna kostnader	156 441	245 329
Not 9	Förutbetalda avgifter och hyror	158 625	144 735
	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 466 441	4 978 796
Ställda säkerheter			
Not 8	Uttagna fastighetsinteckningar	3 770 600	3 770 600
	Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Arredovisningen har upprättats enligt Arredovisningslagen 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).

Intäkt/redovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Arsavgifter 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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivnen	10,0%
Standardförbättringar	Fullt avskrivnen	10,0%
Fastighetsrenoveringar	10,0%	10,0%
Tvättstuga	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%
Stambyte	4,0%	4,0%
Bredband	5,0%	5,0%
Fönster	10,0%	10,0%
Tak	10,0%	10,0%
Kodlås	10,0%	10,0%

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

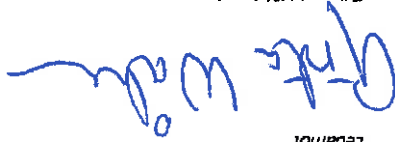
Not 1	2013	2012
ARSAVGIFTER OCH HYROR		
Arsavgifter	1 611 299	1 611 284
Hyresintäkter	138 825	136 171
Not 2	1 750 124	1 747 455
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöjning/sandning	18 820	10 714
Gård	5 093	7 013
Förbrukningsmateriel	2 485	4 079
Teleport/hissanläggning	0	1 630
Fordon	925	40 878
	27 323	64 314

	2013	2012
Not 2 Fortsättning		
Reparationer	2013	2012
Lokaler	0	26 146
Tvättstuga	4 256	14 194
Entré/trapphus	0	9 201
Lås	0	20 762
VVS	23 195	11 891
Elinstallationer	1 403	0
Tele/V/kabel-TV/porttelefon	3 726	24 986
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 176
Periodiskt underhåll	32 580	110 356
Tak	65 863	0
Fönster	61 520	375 368
Balkonger/altaner	0	57 963
Garage/parkering	247 675	0
Taxebundna kostnader	375 058	433 331
El	66 603	55 070
Värme	556 467	559 371
Vatten	153 896	135 128
Sophämtning/renhållning	46 553	46 553
Övriga driftkostnader	823 519	796 122
Försäkring	31 321	29 558
Kabel-TV	24 632	23 805
Bredband	3 562	0
Fastighetskatt/kommunal avgift	62 000	75 092
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	3 165	2 014
Kreditupplysning	10 000	10 875
Revisionsavode extern revisor	450	1 526
Förvaltningskostnader	77 686	75 244
Administration	1 687	18 396
Korttidsinventarier	698	0
Konsultavode	6 438	0
Föreningsavgifter	4 993	3 628
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 680	5 680
Anställda och personalkostnader	110 797	117 363
Föreningen har haft anställd personal	39 000	41 100
Följande ersättningar har utgått	132 552	141 068
Styrelse och interrevisor	2 400	4 800
Löner	54 013	55 924
Kostnadsersättningar och naturförmåner	227 965	242 893
Sociala kostnader		

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	17 350	17 350
Byggnad	202 866	213 968
Förbättringar	220 216	231 318
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 938 973	2 124 152
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärdet	5 069 124	5 069 124
Vid årets början	5 069 124	5 069 124
Utgående anskaffningsvärde		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader	-1 357 378	-1 126 060
Vid årets början	-220 216	-231 318
Årets avskrivningar enligt plan	-1 577 593	-1 357 378
Utgående avskrivning enligt plan		
Planenligt restvärde vid årets slut	3 491 530	3 711 746
Taxeringsvärde	14 020 000	13 848 000
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	3 953 000
Taxeringsvärde mark	19 220 000	17 801 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	18 600 000	17 153 000
Lokaler	620 000	648 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärdet	31 000	31 000
Vid årets början	31 000	31 000
Nyanskaffningar	0	0
Utangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-31 000	-31 000
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	32 257	31 321
Kabel-TV	9 394	9 030
IL Recycling	41 651	40 351

2012-12-31	2013-12-31
6 786	7 093
74 826	46 150
10 000	10 000
6 344	22 331
2 400	40 800
2 747	18 602
18 147	10 527
97 936	0
7 013	0
5 840	0
1 201	0
1 600	0
5 690	0
4 800	0
0	938
245 330	156 441

Sara Johansson
Ledamot



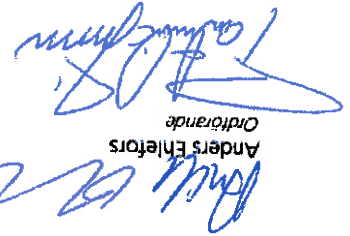
Gösta Wähländer
Ledamot

STAFFANSTORP den 15 / 10 2014

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

El	
Värme	
Extern revisor	
Löner	
Aroden	
Sociala avgifter	
Ränta	
Balkonger	
Gård	
Läs	
Föreningskostnader	
Förbrukningsmaterial	
Administration	
Telefonkostnader	
Bredband	

Anders Ehlfors
Ordförande



Anders Ehlfors
Ordförande

Patric Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/12 2014 DEN AVVILJIGE FRÅN STAFFANSTORP



Birthe Sjögren
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staffansgården
Org.nr 745000-0315

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staffansgården för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar 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. Vore 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 2013-12-31 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

Löwer min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande förenings vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staffansgården för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förslaget till dispositioner beträffande förenings vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande förenings 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller förenings stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 9 kap. 14§ bostadsrättslagen, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Ystad den 15 december 2014



Birthe Sjögren
Godkänd revisor

