

Årsredovisning

för

BRF Strindbergs Väg

769616-5203

Räkenskapsåret

2013

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-04-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Brågarp 6:240-241	2008	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens värdeår är 1964

Byggandens totalyta är 4074 kvadratmeter, varav 3306 kvadratmeter utgör bostads-lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Vid årets slut upplåter föreningen 49 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen hyr ut mindre lokaler till förvaring och en större lokal på 165 kvm där det bedrivs kemtvätt. Den totala lokalytan är 552 m². Föreningens 12 garage uppgår till 216 m².

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
18	16	16	4

Förvaltning

Ekonomisk och administrativ förvaltning LRF

Fastighetsskötsel Självförvaltning

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 49 medlemmar. Sju lägenheter har överlåtits under året och två hyresrätter har sålts och omvandlats till bostadsrätter. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Annika Johansson	Ledamot
Maj-Britt Nilsson	Ledamot
Agneta Andersson	Ledamot
Ulrica Alesdotter Sjöholm	Ledamot
Magnus Natzén	Suppleant

Revisor

Bengt-Åke Hägg	Ordinarie Extern	PwC, Lund
----------------	------------------	-----------

Valberedning

Sonja Lindsjö	Sammankallande
Lill Jörnkvist	
Ing-Britt Carlsson	

Stämma

Ordinarie stämma 2013-05-29. Extrastämma hölls 2013-11-27

Viktiga händelser under året

Dränering av framsidan hus 3 och 5 genomfördes under våren. Samtidigt byttes trasiga brunnar mot Strindbergs väg, inkommande vattenledning byttes pga läckage och en källartrappa renoverades.

Spaljeerna vid entréerna togs bort 2012. För att ge entrétaken stöd sattes stöd upp i januari och entrétaken målades.

OVK (obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem) genomfördes i mars i enlighet med gällande föreskrifter BFS 2011:16.

Hyresintäkterna från lokaler i källaren ger ett bra tillskott till föreningen. Kemptvätten är särskilt viktigt eftersom den ger den högsta långsiktiga hyresintäkten. År 2012 beslutade stämman godkänna ombyggnad av kemptvättens lokaler. Ombyggnaden genomfördes under året och fick som konsekvens att kemptvätten har fått ett sammanhängande utrymme. Några bostadsrättshavare har fått flytta sina förråd till annan lokal i källaren.

Självförvaltningen har sågat ned fem döda rönнар mot Strindbergs väg. Oxelallén mot Lundavägen har beskurits i enlighet med kommunens reglemente. En städdag har

genomförts under året.

I maj genomfördes en besiktning av taken som visade på renoveringsbehov. Taken kommer att besiktigas två gånger per år och renoveras etappvis med utgångspunkt från behov.

I oktober genomförde Kiddes årlig kontroll av föreningens brandskyddsutrustning.

Föreningens hemsida www.sbc.se/strindbergsvag har lagts ned och ersatts med en ny hemsida www.strindbergsvag.bostadsratterna.se pga omorganisering inom SBC (Sveriges bostadsrättscentrum) där föreningen är medlem.

Under våren anlitate styrelsen PQR och SBC för upphandling och projektledning av ett totalt stambyte. En förfrågan om möjlighet till lånelöfte visade att en insatshöjning inte var möjlig och därmed kunde inte ett totalt stambyte finansieras. Styrelsen framlade därför en proposition om byte av tappvattenledningar och renovering av avloppstammar finansierat av föreningslån. Stämman fattade 2013-11-27 beslut om att genomföra stambyte/-renovering enligt proposition.

Viktiga händelser under nästa år

Följande åtgärder planeras:

Stambyte/stamrenovering med start 3 februari.
Dränering baksida hus 1 och 3 samt halva framsidan hus 1
Justering av felkopplad dagvattenhantering
Renovering delar av tak vid behov

Genomförda och kommande åtgärder

Genomförda åtgärder	År
Ny ytterbåge aluminium fönster	1988
Byte av kulvertar mellan hus	1990
Takpannor kompletterade	2008
Dränering framsida halva hus 1 och baksida hus 3	2008
Fogar lagade på fasad	2008
Byte nedre del stuprör baksida hus 3	2008
Nya gaspannor	2010
Byte av termostat/ventiler	2011
Byte av ventiler stammar och injustering	2012
Byte av entré- och källardörrar. Passersystem	2012
Dränering framsida hus 3 och 5. Byte trasiga brunnar/byte stuprör	2013
Renovering av källartrappa till kemtvätten	2013

Stöd till entrétag	2013
Byte av inkommande vattenledning hus 3	2013

Kommande åtgärder

Dränering baksida hus 1 och 3 samt halva framsidan hus 1	2014
Justering av felkopplad dagvattenhantering	2014
Stambyte/stamreovering	2014
Byte fönster (sker etappvis)	> 2014
Renovering tak (sker etappvis)	> 2014
Målning trappuppgångar	> 2015
Målning golv/väggar källare	> 2015
Målning husgrund och räcken	> 2015
Byte växter trädgård	> 2015
Installation av torkskåp	> 2015
Balkonger	> 2020

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 478	2 427	2 346
Resultat efter finansiella poster	-234	80	-44
Soliditet (%)	52	49	47

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 158
årets förlust	-234 029
	-307 187

behandlas så att	
avsättes till fonden för yttre underhåll 0,3 av taxeringsvärdet	67 989
i ny räkning överföres	-375 176
	-307 187

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning W med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 477 952	2 426 785
Övriga rörelseintäkter		1 600	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 479 552	2 426 785
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-92 033	-97 661
Underhållskostnader	3	-746 891	-491 863
Driftskostnader	4, 5	-927 233	-901 891
Externa rörelsekostnader	6	-107 166	-83 382
Personalkostnader	7	-76 846	-51 473
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-185 850	-137 044
Summa rörelsekostnader		-2 136 019	-1 763 314
Rörelseresultat		343 533	663 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 544	59 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 106	-642 568
Summa finansiella poster		-577 562	-583 116
Resultat efter finansiella poster		-234 029	80 355
Resultat före skatt		-234 029	80 355
Årets resultat		-234 029	80 355 h

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	32 692 212	32 378 062
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	97 344	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 789 556	32 378 062

Summa anläggningstillgångar		32 789 556	32 378 062
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		467	668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 457	50 271
Summa kortfristiga fordringar		51 924	50 939

Kassa och bank

Kassa och bank		2 787 654	2 914 092
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		2 839 578	2 965 031
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		35 629 134	35 343 093 h
-------------------------	--	-------------------	---------------------

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 780 691	15 142 111
Upplåtelseavgifter		2 606 982	1 983 312
Fond för yttre underhåll		317 973	252 714
Summa bundet eget kapital		18 705 646	17 378 137
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-73 158	-88 254
Årets resultat		-234 029	80 355
Summa fritt eget kapital		-307 187	-7 899
Summa eget kapital		18 398 459	17 370 238
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 475 606	17 414 186
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		150 000	0
Leverantörsskulder		66 664	73 969
Skatteskulder		152 350	165 358
Redovisningskonto moms		-4 737	199
Personalens källskatt		18 000	14 998
Upplupna sociala avgifter		16 846	14 039
Upplupna utgiftsräntor		103 308	115 879
Förutbetalda hyror		187 308	101 757
Övriga interimsskulder		65 330	72 470
Summa kortfristiga skulder		755 069	558 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 629 134	35 343 093
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		20 394 552	20 394 552
Summa ställda säkerheter		20 394 552	20 394 552

BRF Strindbergs Väg
Org.nr 769616-5203

8 (13)

Balansräkning

Ansvarsförbindelser

Not

2013-12-31

2012-12-31

Inga

Inga

h

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. *u*

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lägenheter	-369 777	-443 092
Hyresintäkter lokaler	-88 416	-75 504
Hyresintäkter lokaler momsfria	-99 881	-114 228
Garage	-55 314	-55 152
Årsavgifter	-1 863 173	-1 738 809
Övrigt	-1 391	
	-2 477 952	-2 426 785

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	1600	0
	1600	0

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	13 433	20 709
Städning	39 888	26 943
Extern tillsyn o besiktning	3 849	14 918
Bevakningskostnader	2 500	5 841
Gångbanerenhållning	32 363	29 250
	92 033	97 661

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation bostadsrättslägenhet	0	145
Rep. lokal	19 567	8 250
Reparation gemensam utrymme/ tvättutrustning	4 325	39 347
Underhåll trapphus	0	11 629
underhåll trappor	31 250	0
Underhåll dörrar/portar	27 885	19 916
Rep. gemensam utry. övrigt	535	12 574
Rep. VA/sanitet	298 233	329 444
Rep. värme	1 788	5 329
Rep. ventilation	13 516	0
Underhåll av lås	4 298	450
Rep. tak, hänggrännor m.m.	0	11 160
Reparation/underhåll dräneringar	279 560	0

Underhåll av gård/trädgård	65 934	52 365
Övriga trädgårdskostnader	0	264
Underhåll övrigt	0	990
	746 891	491 863

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Elkostnad	49 947	43 234
Värmekostnad	471 447	491 038
Värmekostnad gas	50 799	0
Vatten & avlopp	170 061	92 072
Soptömning	72 729	71 553
Fastighetsförsäkring	37 585	36 200
Kabel-TV	54 317	50 497
Övriga fastighetskostnader	7 578	-2 224
Fastighetsskatt	67 970	84 380
Momsavdrag	-58 142	-7 884
Förbrukningsinventarier	0	26 793
Förbrukningsmaterial	2 942	14 972
Rep. & underhåll av inv.	0	1 260
	927 233	901 891

Not 5 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2013	2012
Resekostnader	2 500	593
Kontorsmateriel & trycksaker	4 831	5 700
Telefon	6 386	3 918
Postbefordran	1 336	1 329
Administrationskostnad	2 872	205
Revisionsarvoden externa	9 375	8 900
Kostnad möten/stämma	9 705	241
Förvaltningskostnad	55 033	49 096
Övriga externa tjänster	50	0
Bankkostnader	7 182	7 979
Tidningar/tidskrifter/facklitt	2 476	0
Föreningsavgifter	5 420	5 420
	107 166	83 381

Not 7 Personalkostnader

	2013	2012
Arvoden till styrelsen	60 000	50 000
Bilersättningar, skattefria	0	0
Sociala avgifter	16 846	1 473
	76 846	51 473

Not 8 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 670 106	24 842 431
Inköp	500 000	827 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 170 106	25 670 106
Ingående avskrivningar	-537 044	-400 000
Årets avskrivningar	-185 850	-137 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-722 894	-537 044
Mark	7 245 000	7 245 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 245 000	7 245 000
Utgående redovisat värde	32 692 212	32 378 062
Taxeringsvärde byggnader	16 463 000	17 067 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	4 686 000
	22 663 000	21 753 000

Avskrivning sker med 100.000 kr per år enligt ekonomisk plan beträffande byggnaderna.
Entrédörrar skrivs av med 5% per år på en anskaffningskostnad om 527.400 kr
Passersystem skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 300.275 kr
Dränering förbättring skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr
Ombyggnad lokaler skrivs av med 10% per år på en anskaffningskostnad om 250.000 kr

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående projekt byte stamledningar	97 344	
	97 344	

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 142 111	1 983 312	252 714	-88 254	80 355

BRF Strindbergs Väg
Org.nr 769616-5203

13 (13)


Ökning av insatskapital	638 580	623 670			0
Disposition av föregående års resultat:			65 259	15 096	-80 355
Årets resultat					234 029
Belopp vid årets utgång	15 780 691	2 606 982	317 973	-73 158	234 029

Not 11 Inteckningslån

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Färs & Frosta Sparbank	2,84	Rörligt	2 625 606	3 414 186
Färs & Frosta Sparbank	3,36	2017-09-27	7 000 000	7 000 000
Färs & Frosta Sparbank	3,8	2015-04-24	7 000 000	7 000 000
			16 625 606	17 414 186

Kortfristig del av långfristig skuld 150 000 0

Staffanstorp 12 maj 2014

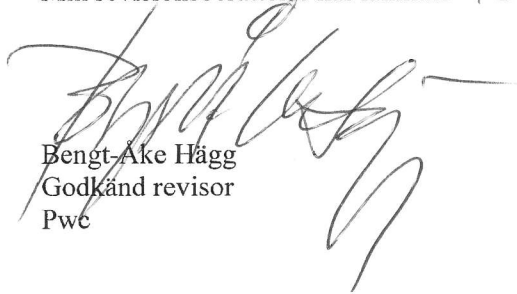

Agneta Andersson


Annika Johansson


Maj-Britt Nilsson


Ulrica Alesdotter Sjöholm

Min revisionsberättelse har lämnats 13 maj 2014


Bengt-Ake Hägg
Godkänd revisor
Pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strindbergs Väg, org.nr 769616-5203

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strindbergs Väg 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 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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strindbergs Väg för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 å annat sätt har handlat i strid med 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 13 maj 2014

Bengt Åke Hägg
Godkänd revisor