

# Årsredovisning 2013

Bf. Christinelund u p a  
8

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Bf. Christinelund upa får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Jonas Palmqvist	Ordförande	2012 - 2014
Christina Carlbom	Sekreterare	2012 - 2014
Tore Wirdelöv	Kassör	2013 - 2015

##### Suppleanter

Ebba Lisberg Jensen		2013 - 2014
Therese Löfdahl		2013 - 2015

##### Revisorer

Thomas Anvelid	EY	Tillsvidare
Christine Rosell	(Internrevisor)	2013 - 2014

##### Valberedning

Patricia Zell		2013 - 2014
Peter Syrjänen		2013 - 2014

##### Överlåtelser

Av föreningens 23 lägenheter har under året 3 st bytt ägare.

##### Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013.

##### Större reparationer och underhåll under året:

Spolning av avloppsstammar (inklusive stick)

Stammarna filmades och bedömdes vara i gott skick.

Underhållsspolning bör ske vart femte år.

Traditionsenlig arbetsdag under våren och hösten med bra resultat.

From 2014-01-01 finns gemensam bostadsrättsförsäkring tecknad för samtliga lägenheter.

Nya brandvarnare samt brandsläckare i trapphus, vind och källare.

Y

#### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Delvis bytt	2006		
Avloppsstammar	Spolning	2013	Underhållsspolning	2018
Elstammar	Totalrenoverat	2005		
Tak			Omläggning tak	2014
Fönster	Renovering, målning	1991, 2009		
Fasad			Totalrenovering	2014
Värmeanläggning	Värmesystem Noda	2013		
Gård	Renovering	2004		

#### Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter

Tak och fasad renoveras februari - maj 2014

I övrigt inga större underhåll planerade under 2014

#### Årsavgift 2014

Det finns ingen planerad avgiftshöjning eftersom föreningen är fortsatt lågt belånad och har en god ekonomi. Avgiften justerades 2012 för att möta det framtida finansieringsbehovet för renoveringen av tak och fasad. Genom stort engagemang från medlemmar och en hög kostnadsmedvetenhet har styrelsen som målsättning att behålla nuvarande låga avgift.

Ett stort framtida arbete ligger i att sänka våra kostnader ytterligare.

#### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Nyckeltal

År	Avgifter i genomsnitt/kvm	Beläning/kvm	Underhållsfond/kvm
2008	314 kr	811 kr	111 kr
2009	320 kr	1 615 kr	159 kr
2010	342 kr	1 615 kr	246 kr
2011	352 kr	1 615 kr	338 kr
2012	382 kr	1 615 kr	389 kr
2013	429 kr	1 615 kr	440 kr

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	210 205,42 kr
Årets resultat	8 110,47 kr
Att disponera	<u>218 315,89 kr</u>

Styrelsen föreslår att, enligt stadgarna 0,5 - 1,0 % av taxeringsvärdet, till fonden för yttre underhåll.

-82 000,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:

40 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

176 315,89 kr

5

## Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	586 765,00 kr	521 650,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter	1	332 774,62 kr	389 946,38 kr
		<u>919 539,62 kr</u>	<u>911 596,38 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-28 675,00 kr	-42 022,95 kr
Driftkostnader	3	-479 002,26 kr	-474 332,40 kr
Underhållskostnader	4	-50 120,62 kr	-34 222,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-73 205,74 kr	-70 546,52 kr
Personalkostnader	6	-57 480,00 kr	-7 319,00 kr
		<u>-688 483,62 kr</u>	<u>-628 442,87 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>231 056,00 kr</b>	<b>283 153,51 kr</b>
Avskrivningar	7	-172 326,00 kr	-172 326,00 kr
		<u>-172 326,00 kr</u>	<u>-172 326,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>58 730,00 kr</b>	<b>110 827,51 kr</b>
Ränteintäkter		7 120,47 kr	7 102,48 kr
Räntekostnader		-57 740,00 kr	-77 543,00 kr
		<u>-50 619,53 kr</u>	<u>-70 440,52 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 110,47 kr</b>	<b>40 386,99 kr</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skatt på kapitalinkomst		0,00 kr	5 989,00 kr
<b>Årets resultat</b>		<b>8 110,47 kr</b>	<b>46 375,99 kr</b>

8

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader och mark		364 461,00 kr	370 890,00 kr
Fastighetsförbättringar		1 654 397,00 kr	1 815 094,00 kr
Maskiner och inventarier		15 600,00 kr	20 800,00 kr
		<u>2 034 458,00 kr</u>	<u>2 206 784,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 034 458,00 kr	2 206 784,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekontomedel		777,00 kr	751,00 kr
Skattefordran		4 598,00 kr	1 033,00 kr
Interimsfordringar		43 098,00 kr	62 383,38 kr
		<u>48 473,00 kr</u>	<u>64 167,38 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 228 183,89 kr	951 084,19 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 276 656,89 kr	1 015 251,57 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>3 311 114,89 kr</u></u>	<u><u>3 222 035,57 kr</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-45 000,00 kr	-45 000,00 kr
Yttre fond		-602 055,00 kr	-532 055,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-210 205,42 kr	-233 829,43 kr
Årets resultat		-8 110,47 kr	-46 375,99 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-865 370,89 kr</u>	<u>-857 260,42 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-2 208 000,00 kr	-2 208 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-2 208 000,00 kr</u>	<u>-2 208 000,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-64 757,00 kr	-57 452,15 kr
Förutbetalda avgifter/hyror		-59 383,00 kr	-32 659,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-14 296,00 kr	-1 404,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-3 132,00 kr	-3 335,00 kr
Interimsskulder		-96 176,00 kr	-61 925,00 kr
		<u>-237 744,00 kr</u>	<u>-156 775,15 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-3 311 114,89 kr</u></u>	<u><u>-3 222 035,57 kr</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		2 208 000 kr	2 208 000 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

8

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Årsavgifter	586 765,00 kr	521 650,00 kr
	<u>586 765,00 kr</u>	<u>521 650,00 kr</u>
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Kabel TV debitering	17 112,00 kr	17 112,00 kr
Bredbandsintäkter	45 540,00 kr	45 540,00 kr
Elkostnader debiterade	54 788,62 kr	113 828,38 kr
Uppvärmningskostnader debitera	176 400,00 kr	176 400,00 kr
Diverse övriga intäkter	38 934,00 kr	37 066,00 kr
	<u>332 774,62 kr</u>	<u>389 946,38 kr</u>
<b><u>Not 2 Fastighetsskötsel</u></b>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	0 kr	285 kr
Fastighetsskötsel	0 kr	3 173 kr
Städning	28 675,00 kr	35 152,00 kr
Extern tillsyn besiktningar	0 kr	3 413 kr
	<u>28 675,00 kr</u>	<u>42 022,95 kr</u>
<b><u>Not 3 Driftskostnader</u></b>		
Elkostnad	84 269,52 kr	78 466,00 kr
Värmekostnad	206 921,00 kr	203 827,00 kr
Vatten och avlopp	43 587,36 kr	43 360,24 kr
Soptömning	24 308,64 kr	23 053,76 kr
Fastig. försäkringspremie	13 959,00 kr	17 562,00 kr
Kabel TV avgift	19 975,00 kr	19 876,00 kr
Bredband och internet avgift	48 085,00 kr	41 220,00 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	584,55 kr
Fastighetsskatt	27 830,00 kr	31 395,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	0,00 kr	3 595,00 kr
Förbrukningsmaterial	10 066,74 kr	11 392,85 kr
	<u>479 002,26 kr</u>	<u>474 332,40 kr</u>
<b><u>Not 4 Underhållskostnader</u></b>		
Rep. Va, sanitet	27 331,50 kr	0,00 kr
Rep. värme	2 859,06 kr	19 335,00 kr
Rep. El	12 996,00 kr	2 835,00 kr
Rep. fönster	2 225,00 kr	1 200,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	1 850,00 kr	4 691,00 kr
Underhåll övrigt	2 859,06 kr	6 161,00 kr
	<u>50 120,62 kr</u>	<u>34 222,00 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyra av inventarier och verktyg	150,00 kr	1 794,73 kr
Frakter och transporter	330,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 915,00 kr	2 049,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	16 022,53 kr	9 704,00 kr
Revisionsarvoden externa	8 050,00 kr	15 000,00 kr
Kostnad möten/stämma	5 977,55 kr	3 321,15 kr
Förvaltningskostnad	32 520,00 kr	31 792,00 kr
Konsultarvoden	4 500,00 kr	0,00 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	69,66 kr	222,14 kr
Advokat- och rättegångskostnad	0,00 kr	4 000,00 kr
Bankkostnader	2 671,00 kr	2 663,50 kr
	<u>73 205,74 kr</u>	<u>70 546,52 kr</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	44 027,00 kr	3 966,00 kr
Revisionsarvoden	0,00 kr	1 499,00 kr
Bilersättningar, skattefria	111,00 kr	0,00 kr
Pensionsförsäkringspremier	450,00 kr	450,00 kr
Sociala avgifter	12 892,00 kr	1 404,00 kr
	<u>57 480,00 kr</u>	<u>7 319,00 kr</u>

**Not 7 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	321 441,00 kr	321 441,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>321 441,00 kr</u>	<u>321 441,00 kr</u>

Ingående avskrivningar byggnaden	-64 284,00 kr	-57 855,00 kr
Årets avskrivningar	-6 429,00 kr	-6 429,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-70 713,00 kr</u>	<u>-64 284,00 kr</u>
Avskrivning sker med	2,00%	

**Fastighetsförbättringar 50-års**

Ingående anskaffningsvärde	978 326,00 kr	978 326,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>978 326,00 kr</u>	<u>978 326,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-151 128,00 kr	-131 562,00 kr
Årets avskrivningar	-19 566,00 kr	-19 566,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-170 694,00 kr</u>	<u>-151 128,00 kr</u>
Avskrivning sker med	2,00%	

**Fastighetsförbättringar 15-års**

Ingående anskaffningsvärde	26 875,00 kr	26 875,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>26 875,00 kr</u>	<u>26 875,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-14 340,00 kr	-12 547,00 kr
Årets avskrivningar	-1 793,00 kr	-1 793,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 133,00 kr</u>	<u>-14 340,00 kr</u>
Avskrivning sker med	6,67%	

**Fastighetsförbättringar 10-års**

Ingående anskaffningsvärde	1 393 375,00 kr	1 393 375,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 393 375,00 kr</u>	<u>1 393 375,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-418 014,00 kr	-278 676,00 kr
Årets avskrivningar	-139 338,00 kr	-139 338,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-557 352,00 kr</u>	<u>-418 014,00 kr</u>
Avskrivning sker med	10,00%	

<b>Mark</b>	113 733,00 kr	113 733,00 kr
-------------	---------------	---------------

<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>2 018 858,00 kr</b>	<b>2 185 984,00 kr</b>
----------------------------------	------------------------	------------------------

8

**Fastighetsbeteckning** Ulla 9  
**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta
23	1 367 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	2013	2012
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	9 400 000 kr	8 600 000 kr
Summa		7 000 000 kr	5 400 000 kr
		16 400 000 kr	14 000 000 kr

Ingående anskaffningsvärde		72 616,00 kr	46 616,00 kr
Årets anskaffning		0,00 kr	26 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		72 616,00 kr	72 616,00 kr

Ingående avskrivningar inventarier		-51 816,00 kr	-46 616,00 kr
Årets avskrivningar		-5 200,00 kr	-5 200,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-57 016,00 kr	-51 816,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%		

**Totalt inventarier** 15 600 kr 20 800 kr

<b>Not 8 Inteckningslån</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>		
Swedbank	2,37%	2014-03-15	508 000 kr	508 000 kr
Swedbank	2,65%	2014-03-28	600 000 kr	600 000 kr
Swedbank	2,45%	2014-02-28	1 100 000 kr	1 100 000 kr
			2 208 000 kr	2 208 000 kr

**Not 9 Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	45 000 kr	0 kr	532 055 kr	233 829 kr	46 376 kr
Överföring enligt stämmobeslut			70 000 kr	-23 624 kr	-46 376 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn.					8 110 kr
Årets resultat					8 110 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	45 000 kr	0 kr	602 055 kr	210 205 kr	8 110 kr

Malmö den 28/3 2014

Jonas Palmqvist

Tore Wirdelöv

Christina Carlbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 1/4 2014

Thomas Anvedlo

Christine Rosell

Auktoriserad revisor

Internrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman BF Christinelund, org.nr 746000-1063

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BF Christinelund 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BF Christinelund 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö 1 / 4 2014



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

Christine Rosell  
Intern revisor

