

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Iföhus i Bromölla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls på Villavalla i Bromölla 2013-11-06.
I stämman deltog 19 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens fastighet med beteckning Blåklinten 1 - 4 , adress Fjälkingegatan 2 - 8 samt Ågatan 9 -11 består av 64 bostadsrätter och 2 lokaler. En bostad är upplåten som hyresrätt.

Totalyta enl. taxeringsbesked 7.269 kvm varav lägenhetsyta 3 578 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

Fler årsöversikt

	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 524	2 556	2 290
Rörelseresultat tkr	18	174	-293
Res efter finansiella poster tkr	-105	87	-420
Balansomslutning tkr	5 117	5 748	5 258
Avgifts- och hyresbortfall %	0	oklart	oklart

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Förutom löpande underhåll har under året en del elsaneringar i källare och trapphus gjorts, ventiler i elementen har byts ut samt en del arbete med att förbättra ventilationen i källare.

Byte av tak på ett hus.

Fibernät från Telia har installerats.

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Utomhusmiljön har förbättrats med bl.a. omläggning av plattor utanför pizzerian.

Sophanteringen har förändrats.

Styrelsen har dessutom genomfört en styrelseutbildning och lägenhetsregistret uppdaterats.

Avgifter o hyror

Månadsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2013 samtidigt som en avgift på 165 kr/mån för fibernät påfördes.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.
Under året har 11 bostäder bytt ägare.

Styrelsen sammansättning

Göran Rasmussen	ordförande
Sten Svensson	vice ordförande
Henrik Isokääntä Andersson	kassör
Gunni Svensson	sekreterare
Louise Iversen	ledamot
Gunilla Lundin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sten Svensson och Louise Iversen.

Styrelsen har under året haft 27 styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För redovisningen har Anita Persson, C 4 Byrån AB ansvarat.

Revisor: Per-Ante Myrbrant, Rekorev

Förväntad framtida utveckling.

Framtida underhåll

Under de närmaste åren är planerna för stambyte , fasadtvätt, dränering av grund, takbyte på resterande hus samt att göra en radonmätning i fastigheten.

Hyreshöjning

För att genomföra planerade underhåll kommer det att krävas en höjning av månadsavgifterna de närmaste åren.

Bostadsrättsföreningen Iföhus

Org.nr. 738200-0276

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets förlust balanseras i ny räkning.

Årets förlust	-196575,69
Balanserat resultat	<u>52383,82</u>
Summa	-144191,87

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

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Resultaträkning (kr)		2013	2012
Nettoomsättning	Not 2	2 524 494	2 556 307
Fastighetskostnader			
Taxebundna kostnader	Not 1,3	-971 861	-1 053 847
Övriga fastighetskostnader	Not 1,3	-744 581	-645 633
Underhåll	Not 3	-555 355	-425 532
Fastighetsskatt		-38 875	-46 010
Avskrivningar	Not 4	-195 335	-210 970
Bruttoresultat		18 487	174 315
Rörelseresultat		18 487	174 315
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 5	11 297	54 492
Räntekostnader	Not 6	-135 008	-141 569
Resultat efter finansiella poster		-105 224	87 238
Avsättning yttre fond		-57 095	-50 000
Avsättning inre fond		-34 257	-34 383
Resultat efter bokslutsdispositioner		-196 576	2 855
Årets Resultat		-196 576	2 855

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Balansräkning (kr)		2013	2012
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader o mark	Not 4, 7	3 560 985	3 416 320
Summa anläggningstillgångar		3 560 985	3 416 320
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyresfordringar		48 259	218 481
Skattefordringar	Not 8	73 050	65 915
Övriga fordringar	Not 9	6 988	141 540
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 10	122 674	96 163
		<u>250 971</u>	<u>522 099</u>
Kassa och Bank	Not 11	1 305 229	1 809 998
Summa omsättningstillgångar		1 556 200	2 332 097
SUMMA TILLGÅNGAR		5 117 185	5 748 417

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Balansräkning (kr)		2013	2012
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 12	65 905	65 905
Reservfond	Not 12	55 411	55 411
Fond Yttre underhåll	Not 12	1 107 095	1 050 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fritt eget kapital	Not 12	52 384	49 529
Årets resultat		-196 576	2 855
Summa eget kapital		1 084 219	1 223 700
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 122 250	3 269 250
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fond för inre underhåll		195 599	190 674
Leverantörsskulder		223 988	585 721
Kortfr. del av långfr. skuld		71 000	0
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	Not 14	418 536	471 721
Övr. kortfr skulder	Not 15	1 593	7 351
		910 716	1 255 467
Summa skulder		4 032 966	4 524 717
Summa skulder och eget kapital		5 117 185	5 748 417
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>	Not 15	5 017 100	5 017 100
<u>Ansvarsförbindelser</u>		0	0

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighet

Avskrivning sker planenligt med 2 - 4 % beräknat på anskaffningens kostnad och livslängd. Ursprungsvärdet på fastigheten är helt avskrivet och avskrivning sker endast på renoveringar.

Inventarier

Samtliga inventarier är helt avskrivna och inga nya inventarier har under året införskaffats.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

Avsättning sker detta år med 57 095 kr vilket utgör 0,5 % av taxeringsvärdet.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital.

Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

<u>Arvoden</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	30 500	16 000
Lön	102 785	271 943
Sociala kostnader	98 789	98 144
Summa	232 074	386 087
 <u>Revisorer</u>	 <u>2013</u>	 <u>2012</u>
Per-Ante Myrbrant	33 000	57 000
Summa		

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Not 2 Nettoomsättning	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	2 376 756	2 456 636
Lokaler	52 536	68 589
Bredband	64 455	20 296
Övriga intäkter	30 747	10 786
Summa	<u>2 524 494</u>	<u>2 556 307</u>
Not 3 Drift	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Övriga fastighetskostnader	69 465	-10 509
Reparationer (löpande underhåll)	555 355	425 532
El	45 489	53 632
Värme	590 648	655 621
Vatten	220 257	220 961
Sophämtning	115 467	123 633
Försäkring	121 797	117 250
Bredband	165 292	60 387
Förvaltningskostnader	122 953	35 418
Summa	<u>2 006 723</u>	<u>1 681 925</u>
Not 4 Avskrivningar	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	195 335	184 013
Byggnadsinventarier	0	26 957
Summa	<u>195 335</u>	<u>210 970</u>
Not 5 Ränteintäkter	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter	11 297	54 492
Summa	<u>11 297</u>	<u>54 492</u>
Not 6 Räntekostnader	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	135 008	141 569
Summa	<u>135 008</u>	<u>141 569</u>

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

2013

2012

Föreningen äger fastigheterna Blåklinten 1 - 4 i Bromölla kommun.

Byggnader och mark

Byggnad och mark	1 373 067	1 373 067
Byggnadsinventarier	6 100 333	5 000 000
Årets anskaffningar	340 000	1 100 333
Ingående planenligt restvärde	7 813 400	7 473 400

Ack avskr byggnader	-1 373 067	-1 373 067
Ack. Avskr. byggnadsinventarier	-2 684 013	-2 500 000
Årets avskrivningar byggnadsinventarier	-195 335	-184 013
Summa	-4 252 415	-4 057 080

Utgående planenligt värde 3 560 985 3 416 320

Bokförda värden 3 560 985 3 416 320

Fastigheten är taxerad till 11 419 000 kr varav markvärde 2 458 000 kr

Inventarier

Inventarier och verktyg	305 480	305 480
Årets anskaffningar	0	0
	305 480	305 480

Ack. avskrivningar	305 480	-278 523
Årets avskrivningar		-26 957
	305 480	-305 480

Utgående planenligt värde 0 0

Bokfört värde 0 0

Not 8 Övriga fordringar

2013

2012

Skattefordran	73 050	65 915
Summa	73 050	65 915

Not 9 Övriga fordringar

2013

2012

TJ service	3 000	3 000
Skattekontot	3 988	138 540
Summa	6 988	141 540

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Not 10 Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	2013	2012
Nystartsbidrag	17 158	
If	87 138	92 752
Telia	16 835	0
Transportstyrelsen	425	425
Intäktsränta	1 118	2 986
Summa	122 674	96 163

Not 11 Kassa o bank

	2013	2012
Plusgiro	123 883	141 073
SEB	680 078	121 119
SEB	1 268	1 041 585
SEB fasträntekonto	500 000	500 000
Kassa	0	6 221
Summa	1 305 229	1 809 998

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre/reservfond	Blans. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 905	1 105 411	49 528	2 855
Vinstdisp. Enl. stämmobeslut			2 855	-2 855
Avsättning YUF		57 095		
Anspråktagande Yuf				
Årets resultat				-196 575
	65 905	1 162 506	52 383	-196 575

Not 13 Skuld till kreditinstitut

	2013	2012
Långgivare	Räntesats	Löptid
SEB 28102755	4,12%	2017
SEB 13102600	4,26%	2017
Summa	3 193 250	3 269 250
Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år	71 000	
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år	355 000	355 000

Not 14 Uppl. kostnader/Förutb.intäkter

	2013	2012
Uppl. soc. avg.	12 035	10 418
Räntor	23 665	34 508
Förutbetalda hyror	153 308	61 726
C 4 Byrån	0	25 000
Styrelsearvode	0	16 000
Fora	8 717	16 181
Enkla elbolag	4 600	7 764
Bromölla kommun	149 130	174 421
Rekorev	65 000	122 000
Löneskatt	2 081	3 703
Summa	418 536	471 721

Bostadsrättsföreningen Iföhus
Org.nr. 738200-0276

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pskatt	5 209	7 351
Förskott	-3 616	0
Summa	<u>1 593</u>	<u>7 351</u>

Not 16 Ställda panter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Uttagna pantbrev	5 017 100	5 017 100

Säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut

Bromölla 2014-04-02

Göran Rasmussen

Sten Svensson

Gunni Svensson

Henrik Isokääntä Andersson

Louise Iversen

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Per-Ante Myrbrant
Rekorev