

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Samson 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Samson 1	1997	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

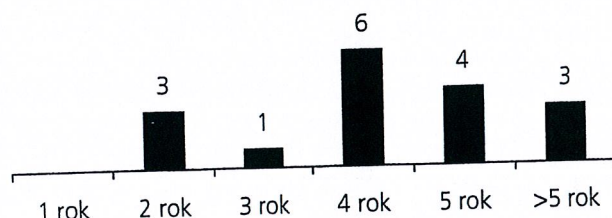
Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 344 kvadratmeter, varav 2 344 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering hörnbalkonger	2011	Karl X/Halalid
Termostatbyte	2010	
Duplikatsystem VA/avlopp	2007 - 2008	
Målning fönster Karl X	2007	
Målning trapphuset Halalid	2006	
Nya maskiner tvättstugan	2006	Renovering samt ny utrustning.
Omläggning av tak	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	2005 - 2006	
Ombyggnad av vind till 4 lgh	2005 - 2006	NCC utför renoveringen samt inreder vinden till 4 lgh, som NCC säljer.
Fasad/gårds/källare/takrenovering		
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	I samband med vindsbygg/lgh insättes hiss.
Renovering av balkonger	1999	Rep 3 st Karl X + 3 st större åt gård.
Nya balkonger	1998	Återställande 6 st + 1 ny åt gård.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ebbe Krook	Ledamot	Ordförande
Anne Gunilla Sergel	Ledamot	Sekreterare
Lisbeth Gunilla Wirsén	Ledamot	Kassör
Lars Åke Lindgren	Ledamot	
Jan Kenneth Ardlid	Ledamot	
Ralf Kurt Sigfrid Noack	Suppleant	
Erik Svensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Ardlid, Ebbe Krook och Ralf Noack.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor
Agneta Markby

Ordinarie Extern

Ord & siffror

Valberedning
Kent Johansson
Claes Remminger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Borttagning av asbest i källarutrymmen.

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

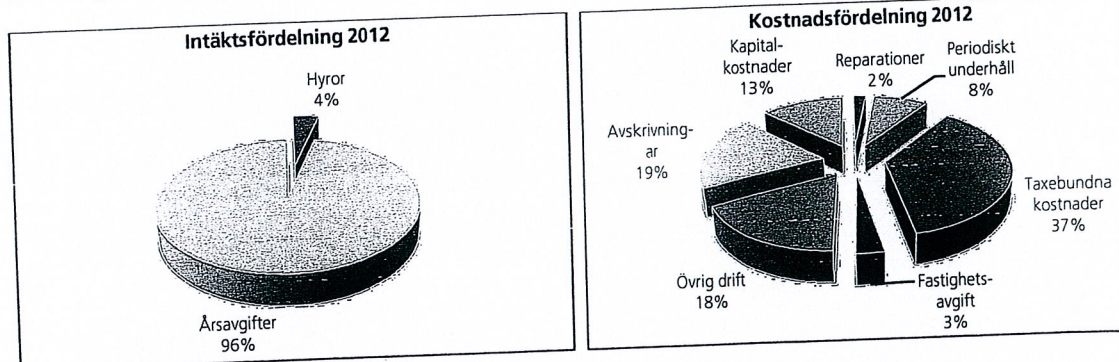
Föreningens ekonomi

De långfristiga skulderna uppgår till 3 600 000kr.

Föreningens likviditet och ekonomi är god.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutpgifter enligt taxeringsbesked, 2 344 kvm bostäder.

	2012	2011	2010	2009
Nyckeltal				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	357	346	336	336
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 548	1 548	1 633	1 719
Elkostnad/kvm totalyta	11	12	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	93	93	105	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	14	14
Kapitalkostnader/kvm totalyta	43	49	28	40

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 541
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-1 348 159
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa ansamlad förlust	-1 396 618

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	68 763
att i ny räkning överförs	-1 327 855

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	869 681	844 380
Övriga rörelseintäkter		-24 005	-21 854
		845 676	822 526

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-52 931	-28 989
Reparationer		-15 015	-18 368
Periodiskt underhåll		-68 763	-109 108
Taxebundna kostnader		-300 620	-298 808
Övriga driftskostnader		-42 841	-42 375
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 205	-22 056
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-48 432	-47 616
Avskrivningar		-154 743	-154 743
		-706 550	-722 062

RÖRELSERESULTAT

139 126

100 464

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	4 095	294
Räntekostnader	-101 680	-115 148
	-97 585	-114 854

ÅRETS RESULTAT

41 541

-14 390

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	11 216 969	11 363 862
Maskiner och inventarier Not 4	29 437	37 287
	11 246 406	11 401 149
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 248 406	11 403 149
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	12 116	13 187
Övriga fordringar	647	566
Förutbetalda kostnader Not 5	21 289	22 454
Upplupna intäkter	3 842	0
	37 894	36 207
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	201 382	2 158
SBC klientmedel i SHB	267 344	268 225
	468 726	270 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	506 620	306 590
SUMMA TILLGÅNGAR	11 755 026	11 709 739

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		Not 6		
Bundet eget kapital			6 012 228	6 012 228
Inbetalda insatser			2 678 410	2 678 410
Upplåtelseavgifter			670 944	690 052
Fond för yttre underhåll	Not 7		<u>9 361 582</u>	<u>9 380 690</u>
Ansamlad förlust			-1 438 159	-1 442 877
Ansamlad förlust			41 541	-14 390
Årets resultat			<u>-1 396 618</u>	<u>-1 457 267</u>
SUMMA EGET KAPITAL			7 964 964	7 923 423
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	Not 8		<u>3 628 609</u>	<u>3 628 609</u>
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder			44 076	40 043
Upplupna kostnader	Not 9		59 030	52 296
Förutbetalda avgifter och hyror			<u>58 347</u>	<u>65 368</u>
			161 453	157 707
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			11 755 026	11 709 739
Ställda säkerheter				
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8		4 985 100	4 985 100
Ansvarsförbindelser			Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen 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).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%
Soprum/sophus	5,0%	5,0%
Fönster	5,0%	5,0%
Inventarier	10,0%	10,0%

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

	2012	2011
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	836 262	811 920
Hyresintäkter	33 419	32 460
	869 681	844 380

	2012	2011
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
OVK Obl. Ventilationskontroll	5 206	0
Hissbesiktning	1 353	1 316
Gemensamma utrymmen	198	1 991
Garage	39 800	19 900
Gård	3 399	1 909
Förbrukningsmateriel	2 975	3 873
	52 931	28 989

	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 137	174
Tvättstuga	3 928	0
Entré/trapphus	0	7 250
VVS	0	1 960
Värmeanläggning/undercentral	0	6 830
Elinstallationer	950	1 241
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	913
	15 015	18 368

	2012	2011
Periodiskt underhåll		
VVS	68 763	0
Balkonger/altaner	0	109 108
	68 763	109 108

	2012	2011
Not 2 fortsättning		
Taxebundna kostnader		
El	26 200	27 939
Värme	218 686	218 605
Vatten	33 451	29 417
Sophämtning/renhållning	22 283	22 847
	300 620	298 808
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 436	21 258
Kabel-TV	21 405	21 117
	42 841	42 375
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 205	22 056
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	249	0
Tele och datakommunikation	1 980	1 980
Juridiska åtgärder	2 259	0
Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
Föreningskostnader	2 607	3 876
Förvaltningsarvode	29 639	28 388
Förvaltningsarvoden övriga	0	313
Administration	2 938	4 299
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 760	3 760
	48 432	47 616
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	29 750	29 750
Förbättringar	117 143	117 143
Inventarier	7 850	7 850
	154 743	154 743
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	706 550	722 062

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 979 304	12 979 304
Utgående anskaffningsvärde	12 979 304	12 979 304

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 615 442	-1 468 549
Årets avskrivningar enligt plan	-146 893	-146 893
Utgående avskrivning enligt plan	-1 762 335	-1 615 442

Planenligt restvärde vid årets slut	11 216 969	11 363 862
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 090 000	2 090 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	23 800 000	23 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000

	2012-12-31	2011-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	78 500	78 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	78 500	78 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-41 213	-33 363
Årets avskrivningar enligt plan	-7 850	-7 850
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-49 063	-41 213

Redovisat restvärde vid årets slut	29 437	37 287
---	---------------	---------------

	2012-12-31	2011-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 361	7 134
Kabel-TV	3 978	5 370
Garage	9 950	9 950
	21 289	22 454

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 012 228	0	0	6 012 228
Upplåtelseavgifter	2 678 410	0	0	2 678 410
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	670 944	90 000	-109 108	690 052
Summa bundet eget kapital	9 361 582	90 000	-109 108	9 380 690
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 438 159	-90 000	94 718	-1 442 877
Årets resultat	41 541	41 541	14 390	-14 390
Summa ansamlad förlust	-1 396 618	-48 459	109 108	-1 457 267
Summa eget kapital	7 964 964	41 541	0	7 923 423

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	690 052	665 287
Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-65 235
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-109 108	0
Vid årets slut	670 944	690 052

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek AB
Summa skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Räntesats
2012-12-31
2,810 %

Belopp
2012-12-31
3 628 609
3 628 609

Belopp
2011-12-31
3 628 609
3 628 609

Villkors-
ändringsdag
2013-09-01

0
3 628 609

0
3 628 609

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 912	2 416
Värme	36 609	27 467
Vatten	2 971	2 626
Sophämtning	1 758	2 041
Extern revisor	5 000	5 000
Ränta	8 780	12 746
	59 030	52 296

HELSINGBORG den / 2013

Jan Kenneth Ardlid
Ledamot

Ebbe Krook
Ledamot

Lars Åke Lindgren
Ledamot

Anne Gunilla Sergel
Ledamot

Lisbeth Gunilla Wirsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Agneta Markby
Extern revisor