

Årsredovisning för

BRF Karlshamnshus nr 4

736200-1781

Räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Karlshamnshus nr 4, 736200-1781 får härmed avge årsredovisning för 2012-09-01 - 2013-08-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer mm

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Johansson, ordf.	1 år
Krister Nilsson	2 år
Pia Hansson, vice ordf	1 år
Cecilia Fridlund, sekr	2 år
Roswitha Niesner	1 år

Styrelsesuppleanter

Sirkka Kahilainen	2 år
Percy Mattsson, vice sekr	1 år

Ordinarie revisorer

Jan-Åke Gustafsson
Johan Wolgast

Revisorssuppleant

Adam Frih

Firmateckning

Styrelsens ledamöter, två i förening.

Vice värdar

Michael Johansson och Bengt Johansson

Valberedning

Kristina Kullebacka (sammankallande) och Michael Johansson.

På valbar plats

Ordinarie ledamöterna Bengt Johansson, Pia Hansson, Roswitha Niesner samt suppleanten Percy Mattsson.

Föreningsstämma och styrelsesammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-12-04.

Under året har 11(elva) protokollförda styrelsesammanträden hållits.

FASTIGHETER

Föreningen äger fastigheten Tallen nr 1 i Karlshamns kommun med tillhörande fem bostadshus uppförda 1953 som innehåller 111 lägenheter.

Adresser: Rosenvägen 20-22, Hunnemaravägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15.

Taxeringsvärde 2013, 31.113.000 kr varav markvärde 7.712.000 kr.

Lägenhetsytan är 5.583 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kokskåp. 20 st 1rum och kök. 2 st 2 rum och kokvrå. 63 st 2 rum och kök.
18 st 3 rum och kök.

Dessutom uthyres 6 lokaler, 5 garage och 61 p-platser.

Under året har nio lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt utom fem.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum i enlighet med föreningens stadgar.

Personal

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare samt en deltidanställd lokalvårdare.

Förvaltning

Redovisningskonsulterna Sari & Co AB (Bokföringsbyrå AB) har biträtt styrelsen med ekonomiförvaltningen.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Blekinge.

Hyressättning

Hyreshöjning har skett fr o m 1 oktober 2012 med 5 %.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme levererad från Karlshamn Energi AB.
Föreningens uppvärmningskostnad har uppgått till 695.996 kr vilket motsvarar 124,66 kr per kvm lägenhetsyta. Motsvarande kostnad var förra året 106,10 kr.
Ombyggnad och förnyelse av fjärrvärmeanläggning har slutförts under mars 2013.

Reparations- och underhållskostnader

Kostnaderna för reparation och underhåll har uppgått till 119.773 kr
Större poster som ingår är:
Flytt av vattenledning för lägenhet nr 98, 16.529 kr.
Målning av kontoret, Rosenvägen 22, 23.900 kr.
Renovering av styrelselokal, 47.016 kr.

Övrigt

Budget för verksamhetsåret 2013/2014 bifogas.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	74 505
årets resultat	2 427
Totalt	76 932
balanseras i ny räkning	76 932
Summa	76 932

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-09-01- 2013-08-31</i>	<i>2011-09-01- 2012-08-31</i>
Nettoomsättning	1	3 594 624	3 448 731
Övriga rörelseintäkter	2	11 555	20 406
		<u>3 606 179</u>	<u>3 469 137</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 035 216	-1 889 950
Personalkostnader	3	-745 100	-727 489
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-303 100	-250 742
Rörelseresultat		<u>522 763</u>	<u>600 956</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11 196	42 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-246 532	-242 102
Resultat efter finansiella poster		<u>287 427</u>	<u>401 373</u>
Bokslutsdispositioner	7	-285 000	-400 000
Resultat före skatt		<u>2 427</u>	<u>1 373</u>
Årets resultat		<u>2 427</u>	<u>1 373</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 818 547	8 019 229
Traktor med utrustning	9	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	-	2 447 736
		<u>10 818 547</u>	<u>10 466 965</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna insatser		<u>47 000</u>	<u>47 000</u>
		47 000	47 000
Summa anläggningstillgångar		<u>10 865 547</u>	<u>10 513 965</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Råvaror och förnödenheter		<u>12 630</u>	<u>13 678</u>
		12 630	13 678
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 950	31 833
Skattefordringar		99 649	-
Övriga fordringar		24 135	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>36 447</u>	<u>42 147</u>
		199 181	73 980
Kassa och bank		<u>1 134 133</u>	<u>1 485 914</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 345 944</u>	<u>1 573 572</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 211 491</u>	<u>12 087 537</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		137 889	137 889
Reservfond		102 120	102 120
Fond för yttre underhåll		3 778 746	3 493 746
		<u>4 018 755</u>	<u>3 733 755</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 505	73 132
Årets resultat		2 427	1 373
		<u>76 932</u>	<u>74 505</u>
Summa eget kapital		<u>4 095 687</u>	<u>3 808 260</u>
Avsättningar			
Inre reparationsfond	13	395 912	373 384
		<u>395 912</u>	<u>373 384</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 664 194	6 932 880
		<u>6 664 194</u>	<u>6 932 880</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		278 060	278 060
Leverantörsskulder		121 156	105 766
Skatteskulder		4 756	89 313
Övriga skulder		176 138	35 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		475 588	464 041
		<u>1 055 698</u>	<u>973 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 211 491</u>	<u>12 087 537</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 140 400	11 140 400
Summa	11 140 400	11 140 400
Ansvarsförbindelser		
Summa	-	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Specifikation

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Årsavgifter	3 346 701	3 206 161
Hyror bostäder	114 465	114 000
Hyror lokaler	51 045	50 016
Hyror garage	19 836	15 930
Hyror p-platser	55 600	56 300
Hyror förråd	6 436	6 324
Övrigt	541	
Summa	3 594 624	3 448 731

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Påminnelseavgifter	2 000	2 900
Överlåtelseavgifter	7 200	7 200
Ersättningar från medlemmar	2 355	9 806
Övriga intäkter		500
Summa	11 555	20 406

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Män	2	2
Kvinnor	1	1
Totalt	3	3

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Styrelse o revisorer	34 000	34 000
Övriga anställda	517 624	472 171
Summa	551 624	506 171
Sociala kostnader	192 162	220 754

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Byggnader och mark	303 100	250 742
Summa	303 100	250 742

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Ränteintäkter, övriga	11 196	42 519
Summa	11 196	42 519

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Räntekostnader, övriga	246 532	242 102
Summa	246 532	242 102

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2012-09-01- 2013-08-31	2011-09-01- 2012-08-31
Avsättning yttre reparationsfond	285 000	400 000
Summa	285 000	400 000

Not 8 Byggnader och mark

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 925 544	12 925 544
-Nyanskaffningar, fjärrvärmeanläggning	3 102 418	
	16 027 962	12 925 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 906 315	-4 655 573
-Årets avskrivning enligt plan	-303 100	-250 742
	-5 209 415	-4 906 315
Redovisat värde vid årets slut	10 818 547	8 019 229
	-	-

Not 9 Traktor med utrustning

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	470 000	470 000
	470 000	470 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-470 000	-470 000
	-470 000	-470 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-08-31	2012-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 769	15 769
	15 769	15 769
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 769	-15 769
	-15 769	-15 769

Redovisat värde vid årets slut

-

-

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	2 447 736	
Ombyggnad och förnyelse av fjärrvärmeanläggning.	654 682	2 447 736
Omklassificeringar	-3 102 418	
Redovisat värde vid årets slut	-	2 447 736

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	137 889	102 120	3 493 746	74 505
Avsättning till fond för yttre underh			285 000	
Årets resultat				2 427
Vid årets slut	137 889	102 120	3 778 746	76 932

Not 13 Inre reparationsfond

	2013-08-31	2012-08-31
Behållning vid årets början	373 384	383 881
Årets avsättning	65 408	65 205
Årets uttag	-42 880	-65 493
Fel vid årets ingång		-10 209
	395 912	373 384

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 112 240	1 112 240
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	5 551 954	5 820 640
	6 664 194	6 932 880

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsinteckningar	11 140 400	11 140 400
	11 140 400	11 140 400

Underskrifter

Karlshamn 2013-11-14

Bengt Johansson
Styrelseordförande

Pia Hansson
Vice ordföranden

Krister Nilsson

Cecilia Fridlund
Sekreterare

Roswitha Niesner

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 november 2013

Jan-Åke Gustafsson
Av föreningen utsedd revisor

Johan Wolgast
Av föreningen utsedd revisor