

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Stenbacken

Org nr 716406-3005

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stenbacken 1, Kristianstad. På fastigheten finns 13 bostadshus (26 lägenheter) som byggdes 1988.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2013, på stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Roger Kihlman	Ordförande
Fanny Brodersen	Sekreterare
Fazila Halilovic	Kassör
Magnus Stjärna	Ledamot
Anki Hansson	Ledamot
Anna Olsson	Suppleant
Caroline Ignatius	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträde.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen varit Roger Kihlman, Fazila Halilovic och Magnus Stjärna, två i förening.

Revisorer

Revisor har under året varit Johan Törnquist från Ernst & Young samt föreningsvald revisor Susanne Thuresson

Resultat och ställning

<u>Tkr</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	1 771	1 757	1 791
Rörelseresultat	631	692	692
Resultat efter finansiella poster	52	102	126
Balansomslutning	18 654	18 755	19 030

22

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån

Endast amortering av föreningens lån under året.

Årets underhåll

Under året har underhåll av balkonger och fasader genomförts. Arbetet pågår in på nya verksamhetsåret

Årets investeringar

Under verksamhetsåret har inga större investeringar gjorts.

Avgifter

Det har beslutats att avgifterna inte skall höjas för 2014.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel,

Balanserade vinstmedel	551 062
Årets resultat	<u>51 739</u>
	602 801
Disponeras så att:	
Avsättes till reparationsfond yttre underhåll	69 937
I ny räkning balanseras	<u>532 864</u>
	602 801

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

nd

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013.01.01</i>	<i>2012.01.01</i>
		<i>2013.12.31</i>	<i>2012.12.31</i>
Nettoomsättning	1	1 771 330	1 757 378
		1 771 330	1 757 378
Fastighetskostnader			
Drift	2	-680 406	-668 368
Underhåll	3	-231 602	-166 933
Avskrivningar		-228 462	-229 522
Rörelseresultat		630 860	692 555
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 292	20 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 413	-610 814
Resultat efter finansiella poster		51 739	102 097
Årets resultat		51 739	102 097

m

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013.12.31	2012.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 462 099	17 686 580
Inventarier	5	5 744	9 725
		<u>17 467 843</u>	<u>17 696 305</u>
Summa anläggningstillgångar		17 467 843	17 696 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		16 828	32 662
Övriga fordringar		86 086	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>39 144</u>	<u>38 996</u>
		142 058	72 987
Kassa och bank		1 044 395	986 116
Summa omsättningstillgångar		1 186 453	1 059 103
SUMMA TILLGÅNGAR		18 654 296	18 755 408

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013.12.31	2012.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		1 000 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 344 065</u>	<u>1 242 065</u>
		2 344 065	2 242 065
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		551 062	550 965
Årets resultat		<u>51 739</u>	<u>102 097</u>
		602 801	653 062
		2 946 866	2 895 127
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>14 756 441</u>	<u>15 411 441</u>
		14 756 441	15 411 441
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	370 000	85 000
Leverantörsskulder		188 674	60 736
Skatteskulder		75 339	0
Övriga skulder		1 699	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>315 277</u>	<u>303 104</u>
		950 989	448 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 654 296	18 755 408

21

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013.12.31</i>	<i>2012.12.31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 119 000	20 119 000
	20 119 000	20 119 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade mot tidigare år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**Fastigheter*

Avskrivningar sker från och med 2005 i enlighet med avskrivningsplan som framtogs av SABO, allmännyttans samarbetsorganisation. Den del av avskrivningarna som överstiger tidigare gjord avskrivning, fördelas på 2005 och framtida avskrivningar. Avskrivningstakten är progressiv över 60 år.

Inventarier

Avskrivning sker enligt plan med 10 - 20% beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Markanläggningar

Avskrivning enligt plan med 10% beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde

Avsättningar/överföring till yttre underhållsfond

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske med minst 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Föreningen redovisar från och med 2003 enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFN AR 2003:4 uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Fond för yttre underhåll redovisas därför som bundet eget kapital. Enligt fastställd underhållsplan bör avsättningen som lägst uppgå till 146.000 kronor.

Not 1 Nettoomsättning

	2013.01.01	2012.01.01
	2013.12.31	2012.12.31
Årsavgifter bostäder	1 726 560	1 709 520
Vattenintäkter	29 482	32 570
Övriga avgifter	15 288	15 288
	1 771 330	1 757 378

Not 2 Drift

	2013.01.01	2012.01.01
	2013.12.31	2012.12.31
Fastighetsskötsel och städning	70 677	42 021
Uppvärmning	295 943	305 438
El, belysning	41 710	45 773
Vatten och avlopp	52 750	43 699
Försäkring	23 915	22 374
Fastighetsskatt/avgift	75 339	92 655
TV-avgifter	16 746	14 720
Förvaltningskostnader	12 088	13 984
Förvaltningsarvode	21 180	18 152
Löner och ersättningar (se nedan)	55 019	52 160
Övrigt	15 040	17 392
	680 407	668 368

Löner, arvoden, andra ersättning och sociala kostnader

Arvoden enligt stämmobeslut	41 865	39 690
Sociala kostnader	13 154	12 470
	55 019	52 160

Not 3 Underhåll

	2013.01.01	2012.01.01
	2013.12.31	2012.12.31
Löpande underhållskostnader	231 602	166 933
	231 602	166 933

Not 4 Byggnader och mark

	2013.12.31	2012.12.31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 439 797	20 439 797
Nyanskaffningar	0	0
	<u>20 439 797</u>	<u>20 439 797</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 753 217	-2 528 737
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-224 481	-224 480
	<u>-2 977 698</u>	<u>-2 753 217</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	17 462 099	17 686 580
Taxeringsvärden, byggnader	9 466 000	12 354 000
Markvärde ingår med	2 888 000	878 800
Värdeår 1988. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.		

Not 5 Inventarier

	2013.12.31	2012.12.31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	265 316	265 316
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<u>265 316</u>	<u>265 316</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-255 591	-250 549
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3 981	-5 042
	<u>-259 572</u>	<u>-255 591</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 744	9 725

2

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013.12.31	2012.12.31
Upplupna vattenintäkter	15 606	16 146
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga poster	23 538	22 850
	<u>39 144</u>	<u>38 996</u>

Not 7 Eget kapital

	Grund avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 000 000	1 242 065	550 965	102 097
Disp enl stämmobeslut		102 000	97	-102 097
Uttag ur fond enl styrelsebeslut				
Årets resultat				51 739
Vid årets slut	<u>1 000 000</u>	<u>1 344 065</u>	<u>551 062</u>	<u>51 739</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

			2013.12.31	2012.12.31
Långgivare	Räntesats	Andel		
Sparbanken 1826	Rörlig		0	85 000
Sparbanken 1826	Rörlig	11%	1 715 000	2 000 000
Swedbank	Rörlig	20%	3 000 000	3 000 000
Swedbank	Rörlig	22%	3 387 842	3 387 842
Swedbank	4,32%	47%	7 023 599	7 023 599
			<u>15 126 441</u>	<u>15 496 441</u>
Varav kortfristig del			-370 000	-85 000
			<u>14 756 441</u>	<u>15 411 441</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

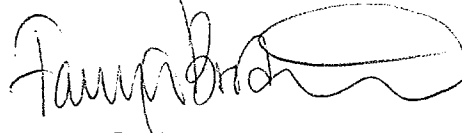
	2013.12.31	2012.12.31
Upplupna löner	35 071	39 691
Sociala avgifter	13 154	12 471
Förutbetalda hyror	143 880	142 460
Upplupna räntor	46 761	50 932
Övriga poster	76 411	57 550
	<u>315 277</u>	<u>303 104</u>

W

Kristianstad 2014-04-09



Roger Kihlman
Ordförande



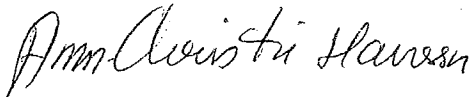
Fanny Brodersen
Sekreterare



Fazila Halilovic
Kassör

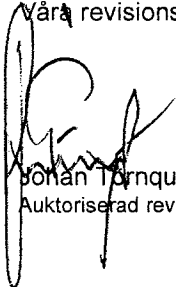


Magnus Stjärna
Ledamot



Anki Hansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-10



Johan Tornquist
Auktoriserad revisor

Susanne Thuresson
Av stämman utsedd revisor