



ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Fasanen

Org nr 745000-0331



HSB – där möjligheterna bor



Brf Fasanen
Org nr 745000-0331

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Kraftringen	Elavtal, elkraft
Kraftringen	Elavtal, nät
Kraftringen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Clifa	Trappstädning/Trädgårdsskötsel
Storegate	Onlinearkiv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Rapphönan 2, vilken byggdes år 1957. Fastighetens adress är Domherrevägen 1 A och B.

Energideklaration är upprättad av ÅF Infrastrukturår 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	2	44
2	8	51
3	2	68
3	8	69
3	6	70
	26	1 604

Parkeringsplatser 11

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande Indragning av fiberoptik för bredband.

Ny fastighetstaxering sker år 2016.

Avgifter och hyror

Den för 2014 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 9,5%
Anledningen till det höga höjningsbehovet är relining och tillvattenbyte.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 9,5% fr o m 2014-01-01
Månadsavgifterna, exkl. värme, för bostäder uppgår till 556 kr/kvm och år.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	301 596,33
Årets resultat	141 964,22
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-56 400,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	387 160,55

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	387 160,55
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 319 634	2 550 449
Maskiner och inventarier	5	3 855	13 884
Summa materiella anläggningstillgångar		2 323 489	2 564 333
Summa anläggningstillgångar		2 323 489	2 564 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 578	1 561
Skattefordringar		2 607	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 591	9 530
Summa kortfristiga fordringar		21 776	11 091
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 259	2 259
Bank	7	1 261 655	1 034 718
Summa kassa och bank		1 263 914	1 036 977
Summa omsättningstillgångar		1 285 690	1 048 068
SUMMA TILLGÅNGAR		3 609 179	3 612 400



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter övrigt	14 520	14 520
Årsavgifter bostäder	814 008	805 164
Intäkter pant, överlåtelse	1 558	0
Intäkter konsumtionsavgift	286 512	286 512
Övriga intäkter	10 067	1 773
	1 126 665	1 107 969

2 Drift	2013	2012
El-avgifter	33 812	34 505
Uppvärmningsavgifter	277 811	267 523
Vatten och avlopp	34 371	32 008
Renhållning	36 022	35 512
Kabel-TV, internet	39 811	37 088
Fastighetsförsäkringspremier	7 753	10 711
Fastighetsskatt	31 460	35 490
Kontorsmaterial, tele, porto	2 818	2 674
Extern revisionsarvode	6 600	7 200
Förvaltningsavtal	122 212	142 232
Övriga förvaltningskostnader	2 756	10 481
	595 426	615 424



Brf Fasanen
Org nr 745000-0331

Fastighetsbeteckning

Rapphönan 2

5 Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
----------------------------	------------	------------

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

131 166 131 166

Utgående anskaffningsvärde

131 166 131 166

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning

-117 282 -107 253

Årets avskrivning

-10 029 -10 029

Akkumulerad avskrivning enligt plan

-127 311 -117 282

Planenligt restvärde

3 855 13 884

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring

7 828 0

Förutbetald kabel-tv

9 763 9 530

17 591 9 530

7 Bank	2013-12-31	2012-12-31
--------	------------	------------

SEB

555 598 552 529

Transaktionskonto bank

706 057 482 189

1 261 655 1 034 718

8 Eget kapital				
----------------	--	--	--	--

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 400	410 479	378 211	-76 615
Disposition enl stämmobeslut	0		-76 615	76 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna		56 400	-56 400	
Årets resultat				141 964
Belopp vid årets slut	111 400	466 879	245 196	141 964

9 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	2012-12-31
-------------------------------	------------	------------

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
SEB 14032770	2,20	2014-11-28	B	65 000	653 050	718 050
SEB 24034305	2,29	2014-12-28	B	25 000	250 000	275 000
SEB 27231128	3,74	2014-06-28	B	35 000	437 500	472 500
SEB 30990129	3,07	2018-05-28	B	40 000	670 000	710 000
				165 000	2 010 550	2 175 550

R = rörlig ränta B = bunden ränta