
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Lundahus nr 4
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716407-2444**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till
föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Lundahus nr 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Bo Neergaard	Ledamot	Stämman	2013
Per-Martin Magdeburg	Ledamot	Stämman	2014
Eva-Karin Nelander	Ledamot	Stämman	2014
Inger Antonsson	Ledamot	Stämman	2014
Lars Jönsson	Ledamot	Stämman	2013
Per Svensson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gisela Christiansson	Suppleant	Stämman	2013
Mattias Malré	Suppleant	Stämman	2014
Titti Ilien	Suppleant	Stämman	2014
Torsten Nilsson	Suppleant	Stämman	2013
Niklas Frisell	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Jacek Malec	Föreningsvald revisor	Stämman	2013
Grant Thorton AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2013

Revisorssuppleanter

Mats Sjögreen	Revisorssuppleant	Stämman	2013
---------------	-------------------	---------	------

Valberedning

Agneta Wahlström	Valberedning	Stämman	2013
Karin Gerleman Zander	Valberedning	Stämman	2013

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaren 11 i Lunds kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 56 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Råbygatan 11-13 och Skolgatan 2 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
28	19	7	1	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total tomtarea:	3 439 kvm
Total bostadsarea:	4 387 kvm

Årets taxeringsvärde	57 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra & Mellersta Skåne.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 304 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Genomfört underhåll innefattar bland annat tvätt av Skolgatans tak samt fågelsäkring av taket. Övrigt underhåll bestod av lagning av betong och armering i loftgångar och på balkonger, rostsäkring, putslagning, omläggning/höjjustering av plattläggning samt fasadtvätt. Genomförda reparationer under året är bland annat, lagning och plåtskoning av grindstolpar, reparation av porttelefon samt klottersanering.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 860 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen är 595 tkr/år (135 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 518 tkr (118 kr/kvm) enligt budget.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskiner	2010/2011	2 st maskiner utbyta av 7
Putslagning	2012	

Utfört underhåll täcks av fonderade medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 maj 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

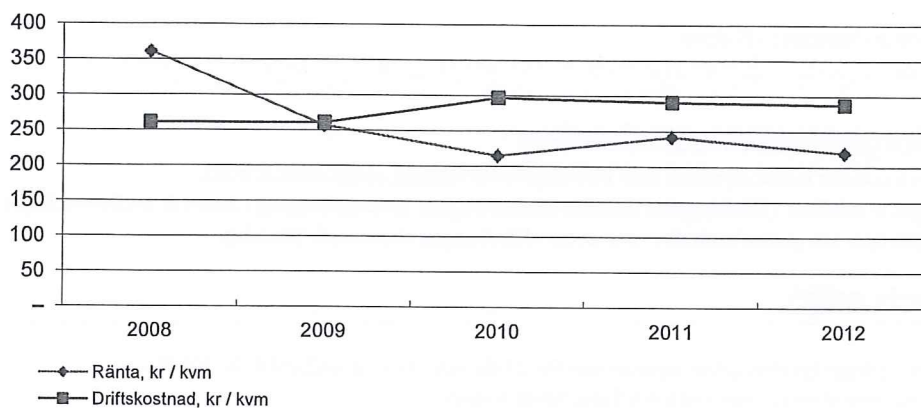
Antal medlemmar: 76 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. större underhåll- och driftkostnader jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år framförallt beroende på högre kostnader för el och värme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. ett omsatt lån som fick lägre ränta, samt att ränta på det rörliga lånet har blivit lägre.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat jämfört med budget har ökat något framförallt p.g.a. lägre räntekostnader än budgeterat.

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat framförallt p.g.a. lägre kostnader för räntor och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på ökande driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. kostnader i samband med utfört underhåll.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Riksbyggens Brf Lundahus nr 4 stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 378	3 297	3 202	3 231	3 123
Årets resultat	268	368	107	319	- 74
Balansomslutning	30 739	30 774	30 951	31 307	32 643
Soliditet %	19%	18%	17%	16%	15%
Likviditet %	255%	311%	300%	369%	496%
Avgifts- och hyresbortfall %	—	0,03%	0,08%	0,12%	0,41%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	644	631	619	626	604
Bränsletillägg, kr / kvm	98	94	84	84	84
Driftskostnad, kr / kvm	288	291	297	261	261
Ränta, kr / kvm	220	242	215	257	361
Underhållsfond, kr / kvm	855	833	737	678	586
Lån, kr / kvm	5 291	5 590	5 725	5 860	6 223

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, underhållsfond kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då årsavgifterna höjdes med 2% samt bränsleavgiften med 4,10 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 644 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

1

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Underhåll och Jour
HSB Skåne	Fastighetsskötsel
Samhall	Trappstädning
Com Hem AB	Kabeltv
Kone Hissar	Hissar

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 340
Årets resultat före fondförändring	268 068
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-518 024
Årets ianspråktagande av underhållsfond	304 884
Summa överskott	45 589

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	45 589

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 942 087	2 886 698
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 850
Bränsleavgifter	3	429 147	411 162
Övriga förvaltningsintäkter	4	6 657	482
		<u>3 377 891</u>	<u>3 297 493</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 27 978	- 45 589
Planerat underhåll	6	- 304 884	- 37 833
Fastighetsavgift/skatt		- 76 440	- 72 912
Driftskostnader	7	-1 301 514	-1 275 318
Övriga kostnader	8	- 25 232	- 32 765
Personalkostnader	9	- 36 546	- 40 424
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 390 000	- 390 000
		<u>-2 162 595</u>	<u>-1 894 841</u>
Rörelseresultat		1 215 297	1 402 652
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	45 056	27 489
Räntekostnader och liknande poster	12	- 994 284	-1 063 945
		<u>- 947 228</u>	<u>-1 034 456</u>
Resultat efter finansiella poster		268 068	368 195
Årets resultat		268 068	368 195
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 518 024	- 457 913
Ianspråktagande av underhållsfond		304 884	37 833
Förändring av underhållsfond		<u>- 213 140</u>	<u>- 420 080</u>
Resultat efter fondförändring		54 928	- 51 885

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	28 231 653	28 621 653
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		28 251 653	28 641 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 043	0
Övriga fordringar	15	29 761	29 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 373	74 007
		112 177	103 622
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 600 000	1 300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		775 080	728 700
Summa omsättningstillgångar		2 487 257	2 132 322
SUMMA TILLGÅNGAR		30 738 910	30 773 976

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 913 002	1 913 002
Underhållsfond		3 867 587	3 654 447
		<u>5 780 589</u>	<u>5 567 449</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 9 340	42 545
Årets resultat		268 068	368 195
Avsättning till underhållsfond		- 518 024	- 457 913
Ianspråktagande av underhållsfond		304 884	37 833
		<u>45 589</u>	<u>- 9 340</u>
Summa eget kapital		5 826 177	5 558 109
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	23 937 973	24 529 973
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		405 117	98 227
Skatteskulder		7 613	6 076
Medlemmarnas reparationsfond		47 580	47 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	514 450	534 011
		<u>974 760</u>	<u>685 894</u>
Summa skulder		24 912 733	25 215 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 738 910	30 773 976
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		31 605 000	31 605 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och

ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar 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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	95	2081

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 824 787	2 769 398
Hyror, garage	117 300	117 300
	<u>2 942 087</u>	<u>2 886 698</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 850
	<u>0</u>	<u>- 850</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	429 147	411 162
	<u>429 147</u>	<u>411 162</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	2
Inkassointäkter	640	480
Övriga rörelseintäkter	5 994	0
	<u>6 657</u>	<u>482</u>

Not 5 Reparationer

Vatten/Avlopp	1 163	25 072
Elinstallationer	2 222	1 628
Tele/TV/Porttelefon	8 164	3 338
Hissar	0	1 588
Huskropp	2 934	8 294
Övrigt	13 495	5 670
	<u>27 978</u>	<u>45 589</u>

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	304 884	37 833
	<u>304 884</u>	<u>37 833</u>

H

2012-12-31 2011-12-31

Not 7 Driftskostnader

Arrende, platser i p-huset Dammgården	116 076	116 076
Fastighetsförsäkring	24 926	22 986
Arvode förvaltning	91 090	85 908
Kabel-TV	67 408	66 268
Juridiska kostnader	1 200	0
Revisionsarvode, externt	12 060	12 500
Fastighetsskötsel	88 352	94 187
Återbäring från Riksbyggen	- 1 900	- 3 600
Städ	34 586	33 757
Obligatoriska besiktningar	40 660	35 615
Snöröjning	26 102	2 747
Drift och förbrukning, övrigt	7 362	7 155
Förbrukningsmateriel	8 694	23 011
Vatten	83 317	104 457
El	151 584	133 364
Uppvärmning	452 681	446 995
Sophantering	97 316	93 892
	<u>1 301 514</u>	<u>1 275 318</u>

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 450	550
Kreditupplysningar	0	800
Kontorsmateriel	7 427	6 345
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	3
Medlems- och föreningsavgifter	2 240	2 240
Köpta tjänster	14 115	22 827
	<u>25 232</u>	<u>32 765</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	29 000	30 000
Styrelsearvode	999	999
Föreningsvald revisor	29 999	30 999
Summa	6 547	9 425
Sociala kostnader	<u>36 546</u>	<u>40 424</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	390 000	390 000
	<u>390 000</u>	<u>390 000</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	427	479
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 773	24 496
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	105	- 220
Övriga ränteintäkter	4 751	2 734
	<u>45 056</u>	<u>27 489</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	994 284	1 063 326
Övriga räntekostnader	0	619
	<u>994 284</u>	<u>1 063 945</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	31 860 904	31 860 904
Mark	1 692 530	1 692 530
	<u>33 553 434</u>	<u>33 553 434</u>
Summa anskaffningsvärden	33 553 434	33 553 434
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 931 781	-4 541 781
	<u>-4 931 781</u>	<u>-4 541 781</u>
Årets avskrivning byggnader	- 390 000	- 390 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 321 781</u>	<u>-4 931 781</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>28 231 653</u>	<u>28 621 653</u>
Varav		
Byggnader	26 539 123	26 929 123
Mark	1 692 530	1 692 530
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>57 600 000</u>	<u>57 600 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>57 600 000</u>	<u>57 600 000</u>
varav byggnader	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

40 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	20 000	20 000
	<u>20 000</u>	<u>20 000</u>

11

2012-12-31 2011-12-31

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	29 761	29 615
	<u>29 761</u>	<u>29 615</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	17 312	16 852
Upplupna ränteintäkter	4 605	3 210
Förutbetalda försäkringspremier	27 437	24 926
Övrigt	29 019	29 019
	<u>78 373</u>	<u>74 007</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 600 000	1 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,45	2013-02-12
90 dagar	400 000	2,35	2013-03-12

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	1 913 002	3 654 447	- 9 340
Förändring av underhållsfond				- 213 140
Avsättning till underhållsfond			518 024	
Uttag ur underhållsfond			- 304 884	
Årets resultat				268 068
Vid årets slut	0	1 913 002	3 867 587	45 589

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	23 937 973	24 529 973
Skuld vid årets slut	<u>23 937 973</u>	<u>24 529 973</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,10%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2015-09-01		7 907 238		7 794 738
STADSHYPOTEK AB	2,96%		4 737 110			4 737 110
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2013-09-30	5 227 125			5 227 125
STADSHYPOTEK AB	4,37%	2016-09-30	3 792 000		192 000	3 600 000
STADSHYPOTEK AB	5,83%	2018-06-30	2 979 000		400 000	2 579 000
			<u>16 735 235</u>	<u>7 907 238</u>	<u>592 000</u>	<u>23 937 973</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 592 tkr årligen.

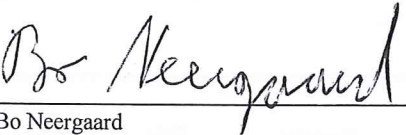
M

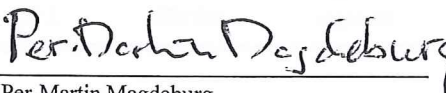
2012-12-31 2011-12-31

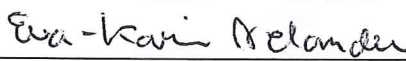
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	9 426	9 426
Upplupna räntekostnader	101 162	129 058
Upplupna elkostnader	16 666	4 084
Upplupna vattenavgifter	15 660	16 037
Upplupna värmekostnader	61 343	58 736
Upplupna kostnader för renhållning	7 893	7 634
Upplupna revisionsarvoden	9 999	7 249
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 663	4 949
Förutbetalda hyror och avgifter	241 638	266 838
	514 450	534 011

Lund 2013- 04-12

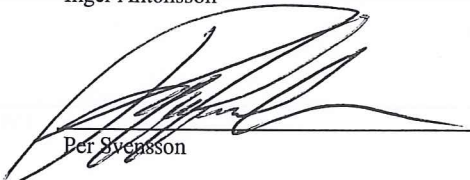

Bo Neergaard


Per-Martin Magdeburg


Eva-Karin Nelander

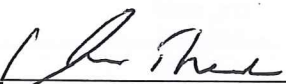

Inger Antonsson

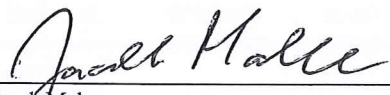

Lars Jönsson


Per Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/4 - 2013


Ann Theander, Grant Thornton AB
Auktoriserad revisor


Jacek Malec
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lundahus nr 4, org.nr 716407-2444

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundahus nr 4 för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lundahus nr 4 för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

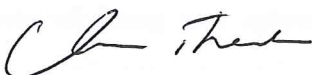
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den

15/4 - 2013

Grant Thornton Sweden AB



Ann Theander

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Riksbyggens Brf Lundahus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Lundahus nr 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

