



ÅRSREDOVISNING 2012

Brf Reuterdahl

Org nr 745000-0760

Kallelse

Till ordinarie föreningsstämma år 2013 med Brf Reuterdahl Lund torsdagen
den 25 april kl. 18.00 vid restaurang Finn Inn, Dag Hammarskjölds väg 2, Lund

1. Föreningsstämman öppnas
 2. Val av ordförande och sekreterare för stämman
 3. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar
 4. Fastställande av dagordning
 5. Frågan om kallelse skett i behörig ordning
 6. Val justeringspersoner
 7. Styrelsens och revisors berättelser för 2012
 8. Fastställande av balans- och resultaträkning
 9. Användande av förefintlig vinst eller täckande av uppkommen förlust
 10. Avsättning till fonder
 11. Ansvarsfrihet för styrelsen
 12. Arvode till styrelse
 13. Styrelsens underhålls- och investeringsplan
 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 15. Val av revisor
 16. Valberedning för 2013
 17. Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden
 - A. Termostater
 - B. Hemsida
 - C. Tvättstuga
 - D. Fibernät
 - E. Kodlås
 18. Avslutning
- Efter stämman ges möjlighet att ställa frågor till styrelsen

Lund april 2013

Styrelsen

Brf Reuterdahl Årsberättelse 2012

Föreningens styrelse har bestått av:

Eva Hyltén	(Ordförande)	(vald till april 2014)
Åke Johansson	(Kassör)	(vald till april 2013)
Ilse Danielsson	(Sekreterare)	(vald till april 2013)
Fredrik Malmberg	(Ledamot) (t.o.m. okt.)	(vald till april 2013)
Bengt Lögdberg	(Ledamot)	(vald till april 2014)
Kerstin Olin	(Ledamot)	(vald till april 2014)
Karin Berger	(Suppleant)	(vald till april 2013)

Revisionen av 2012 års räkenskaper har utförts av fristående revisorn Christer Larsson

Föreningen har haft 7 protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma

Under året har 8 lägenheter bytt ägare

Yttersidan mot Tunavägen av garaget har fogats om, och stenar har bytts ut

Nya rännor, stuprör och takfotsplåtar samt takpapp till detta, har satts upp under året.
Vi slipper dålig avrinning och vattensador m.m. på framsidan.

Fasaden framsidan mellan C och D har helt fogats om, och många stenar har bytts ut.
På gaveln mot E- framsidan, samt på baksidan har tegelstenar bytts och fogningar gjorts.

Starten med matavfallssortering som började vecka 48, har börjat att fungera ganska bra.
Samtidigt har vi sett över antalet kärl, och storleken på dessa, för att anpassas till våra behov.

Två nya tvättmaskiner av märket Podab har installerats i tvättstuga 4.

Ny tvättlista har gjorts, till det bättre, samt från den 1 juni 2012 tvättar vi även alla röda dagar mellan måndag och lördag

Årets resultat blev: 134 888

Balans och resultaträkning bifogas.

Lund mars 2013

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	3 819 892	3 748 870
Summa intäkter		3 819 892	3 748 870
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 295 016	-2 166 514
Löpande underhåll		-249 108	-234 329
Underhåll enligt plan	3	-534 450	-432 436
Avskrivningar		-453 830	-418 839
Summa kostnader		-3 532 404	-3 252 117
Rörelseresultat		287 488	496 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29 985	22 203
Räntekostnader		-175 720	-162 223
Övriga finansiella kostnader		-6 865	-7 244
Summa finansiella poster		-152 600	-147 264
Resultat efter finansiella poster		134 888	349 489
Inkomstskatt	4	0	12 995
Årets resultat		134 888	362 484

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	134 888	362 484
Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	432 436
Resultat efter disposition av underhåll	34 888	694 920

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

2

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	8 009 855	7 989 575
--------------------	---	-----------	-----------

Maskiner och inventarier	6	77 470	44 760
--------------------------	---	--------	--------

Summa materiella anläggningstillgångar		8 087 325	8 034 335
---	--	------------------	------------------

Summa anläggningstillgångar		8 087 325	8 034 335
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattekonto		4 273	4 202
-------------	--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 968	69 469
--	---	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar		83 241	73 671
--------------------------------------	--	---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa		1	0
-------	--	---	---

Bank	8	2 004 309	1 860 394
------	---	-----------	-----------

Summa kassa och bank		2 004 310	1 860 394
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 087 551	1 934 065
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		10 174 876	9 968 400
-------------------------	--	-------------------	------------------

a

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 188 341	1 188 341
Fond för yttre underhåll		140 639	40 639
Summa bundet eget kapital		1 328 980	1 228 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 779 119	2 516 635
Årets resultat		134 888	362 484
Summa fritt eget kapital		2 914 007	2 879 119
Summa eget kapital		4 242 987	4 108 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 831 687	5 001 307
Summa långfristiga skulder		4 831 687	5 001 307
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	201 710	188 210
Leverantörsskulder		560 187	171 538
Skatteskulder		10 044	3 649
Övriga kortfristiga skulder		30 799	35 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	297 462	459 642
Summa kortfristiga skulder		1 100 203	858 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 174 876	9 968 400
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		7 272 000	7 272 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 26,3%.

NOTER

1 Nettoomsättning

2012

2011

Hysesintäkter övrigt	48 600	48 600
Årsavgifter bostäder	3 158 184	3 096 264
Årsavgifter lokaler	619 488	610 356
Avsättning inre fond	-13 500	-13 500
Intäkter pant, överlåtelser	0	2 000
Övriga intäkter	7 120	5 150
	3 849 892	3 748 870

2 Drift

2012

2011

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 208	0
Snöröjning	66 677	33 532
El-avgifter	123 800	111 898
Uppvärmningsavgifter	987 811	908 697
Vatten och avlopp	133 933	119 908
Renhållning	158 598	159 676
Kabel-TV, internet	80 906	80 622
Fastighetsförsäkringspremier	49 745	48 556
Fastighetsskatt	188 825	182 588
Kontorsmaterial, tele, porto	7 133	6 307
Förvaltningsavtal	279 261	284 336
Övriga förvaltningskostnader	28 981	29 478
	2 106 878	1 965 598

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Löner för anställda	83 505	103 161
Arvode styrelsen	66 100	55 000
Revisionsarvode	3 200	3 000
Bilersättning	0	333
Pensionskostnader	5 022	5 045
Sociala avgifter	30 311	34 377
	188 138	200 916
Summa drift	2 295 016	2 166 514

3 Underhåll enligt plan

	2012	2011
Underhåll enligt plan	534 450	432 436
	534 450	432 436
Avser fogningsarbeten		

4 Inkomstskatt

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är ränteintäkter som tillhör fastighetsförvaltningen skattefria. Denna dom möjliggjorde också att ompröva tidigare inbetald inkomstskatt sedan taxeringsår 2008. Återbetalningen redovisas som en omvänd kostnad i 2011 års bokslut.

5 Byggnader och mark

2012-12-31 2011-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Årets investering avser takrännor och stuprör.

Byggnaderna är helt avskrivna år:

Brandförsäkringsvärde:

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2052

Fullvärde

1960

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	4 346 000	-2 131 982	-53 990 R	50 år	2 160 028
Ursprunglig mark	213 000				213 000
Om- och tillbyggnad	49 200	-7 872	-984 R	50 år	40 344
Fasadrenovering	1 430 120	-285 007	-71 507 R	20 år	1 073 606
Markanläggningar	246 544	-246 544	0	10 år	0
Takomläggning	636 006	-163 485	-23 355 R	25 år	449 166
Fastighetsförbättringar I	497 555	-466 720	-15 269 R	35 år	15 566
Termostatbyte	365 000	-18 250	-18 250 R	20 år	328 500
Fastighetsförbättringar III	4 257 598	-1 215 838	-80 232 R	50 år	2 961 528
Fjärrvärme	481 228	-410 641	-23 670 R	20 år	46 917
Fastighetsförbättringar V	918 995	-689 219	-45 950 R	20 år	183 826
Fastighetsförbättringar VI	134 494	-79 974	-8 886 R	15 år	45 634
Fogning	336 802	-207 435	-33 690 R	10 år	95 677
Takrännor med mera	440 070	0	-44 007 R	10 år	396 063
Byggnader	14 352 612	-5 922 967	-419 790		8 009 855

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

CE

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 699 542	13 334 542
Anskaffningsvärde mark	213 000	213 000
Årets investering	440 070	365 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 352 612	13 912 542

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-5 922 967	-5 524 816
Årets avskrivningar enligt plan	-419 790	-398 151
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 342 757	-5 922 967

Utgående bokfört värde

8 009 855	7 989 575
-----------	-----------

Taxeringsvärden byggnader

Taxeringsvärden mark

50 588 000	50 588 000
25 981 000	25 981 000
76 569 000	76 569 000

Fastighetsbeteckning

Reuterdahl I

6 Maskiner och inventarier**2012-12-31 2011-12-31**

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

Årets anskaffning avser tvättmaskiner.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	103 441	103 441
Årets anskaffning	66 750	0
Utgående anskaffningsvärde	170 191	103 441

Ingående avskrivning

-58 681	-37 993
---------	---------

Årets avskrivning

-34 040	-20 688
---------	---------

Ackumulerad avskrivning enligt plan

-92 721	-58 681
---------	---------

Planenligt restvärde

77 470	44 760
--------	--------

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2012-12-31 2011-12-31**

Förutbetald försäkring	0	49 745
Förutbetald kabel-tv	20 112	19 609
Förutbetalda sociala kostnader	1 357	115
Förutbetalt administrativt avtal	10 069	0
Upplupen intäkt Stena	47 430	0
	78 968	69 469

8 Bank**2012-12-31 2011-12-31**

Handelsbanken

2 004 309	1 860 394
2 004 309	1 860 394

Q

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 188 341	40 639	2 516 635	362 484
Disposition enl stämmobeslut			362 484	-362 484
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				134 888
Belopp vid årets slut	1 188 341	140 639	2 779 119	134 888

10 Skulder till kreditinstitut

2012-12-31 2011-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	2,68	2013-03-27	R	32 000	498 000	530 000
Stadshypotek	2,90	2013-02-05	R	67 468	896 332	963 800
Stadshypotek	2,90	2013-02-05	R	70 152	3 437 355	3 507 507
				169 620	4 831 687	5 001 307

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till

169 620

Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till

678 480

Därefter uppgår skulden till

3 983 587

11 Fond för inre underhåll

2012-12-31 2011-12-31

Belopp vid årets ingång	188 210	183 471
Årets avsättning	13 500	13 500
Uttag under året	0	-8 761
Utgående värde	201 710	188 210

a

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Upplupna arvoden	4 600	0
Soc kostn på uppl arvoden	1 445	0
Upplupna semesterlöner	6 744	8 543
Upplupen el	0	11 167
Upplupen värme	0	119 068
Förutbet månavgifter/hyror	265 194	293 410
Upplupna räntekostnader	19 311	27 454
Upplupen internet	168	0
	297 462	459 642

.....*Lund*.....
ort

2013-03-05
datum

.....*Eva Hyltén*.....
Eva Hyltén

.....*Åke Johansson*.....
Åke Johansson

.....*Bengt Lögdberg*.....
Bengt Lögdberg

.....*Ilse Danielsson*.....
Ilse Danielsson

.....*Karin Berger*.....
Karin Berger

.....*Kerstin Olin*.....
Kerstin Olin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2013-03-18

.....*Christer Larsson*.....
Christer Larsson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REUTERDAHL, LUND
Org nr 745000-0760

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Reuterdahls räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012 får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

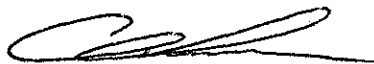
Jag har granskat räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om bostadsrättsföreningens ekonomi och förvaltning.

Balans- och resultaträkningarna slutande på 10.174.876 kr resp 134.888 kr överensstämmer med räkenskaperna.

Då någon anledning till anmärkning inte föreligger beträffande den till mig överlämnade förvaltningsberättelsen, i densamma intagna resultaträkningen samt balansräkningen, i bokföring eller inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter får jag tillstyrka:

- Att den av styrelsen framlagda balansräkningen per 2012-12-31 fastställs samt
- Att styrelsens ledamöter och dess kassaförvaltare beviljas ansvarsfrihet för 2012 års räkenskaper och förvaltning.

Furulund den 18 mars 2013



Christer Larsson