

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Staffansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stanstorp 10:8	1957	Staffanstorp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är gas.

Byggnadsår och ytor

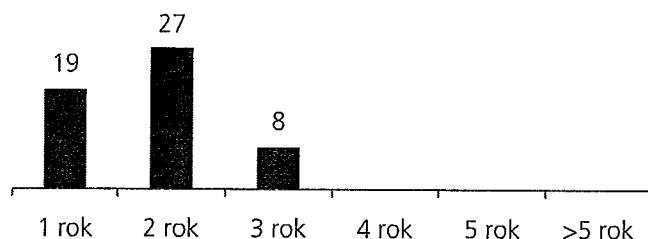
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 513 kvadratmeter, varav 2 875 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 638 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning fönster	2012
Byte av otäta balkongdörrar	2012
Planerat underhåll	År
Byte av garageportar	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv bredband 100 Mbit-uppkoppling
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Gösta Wåhlander	Ledamot
Joy Nilsson	Ledamot
Anders Ehlefors	Ledamot
Lina Wendt	Ledamot

Elvar Jakobsson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Birthe Sjögren	Ordinarie Extern	YREV AB
----------------	------------------	---------

Valberedning

Johan Theander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

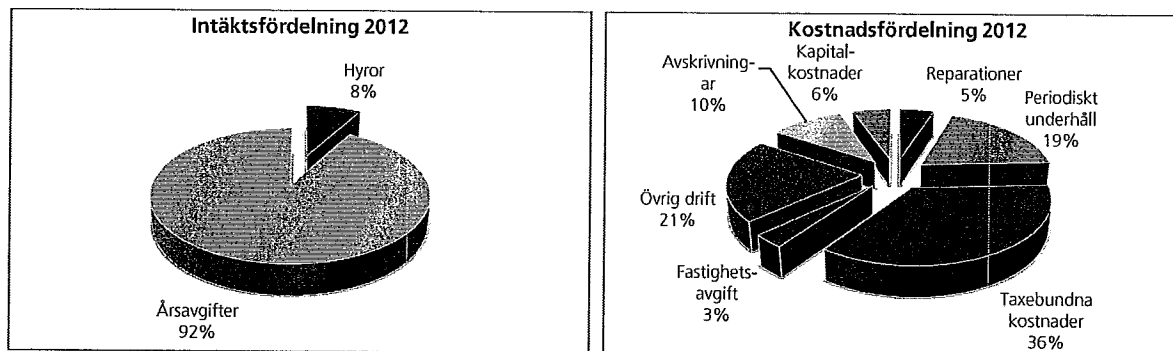
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 875 kvm bostäder och 638 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	560	544	544	544
Hyror/kvm hyresrättsyta	243	239	242	219
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 305	1 067	1 090	1 113
Elkostnad/kvm totalyta	16	17	18	16
Värmekostnad/kvm totalyta	159	155	171	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	37	24	43
Kapitalkostnader/kvm totalyta	35	35	19	20

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-499 004
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-508 897
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 403
summa ansamlad förlust	-1 061 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	375 368
att i ny räkning överförs	-685 936

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 747 455	1 700 882
Övriga rörelseintäkter		40	2 780
		1 747 495	1 703 662
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-64 314	-32 226
Reparationer		-110 356	-29 826
Periodiskt underhåll		-433 331	-337 179
Taxebundna kostnader		-796 122	-798 607
Övriga driftskostnader		-53 363	-51 406
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-75 092	-75 092
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-117 363	-96 489
Personalkostnader		-242 893	-212 551
Avskrivningar		-231 318	-207 194
		-2 124 152	-1 840 571
RÖRELSERESULTAT		-376 657	-136 909
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 533	2 182
Räntekostnader		-123 881	-122 527
		-122 348	-120 345
ÅRETS RESULTAT		-499 004	-257 253

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	3 711 746	3 943 064
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		3 711 746	3 943 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 711 746	3 943 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		106 857	66 495
Skattefordringar		113 825	114 911
Övriga fordringar		14 311	14 007
Förutbetalda kostnader	Not 5	40 351	37 741
		275 344	233 154
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		44 602	44 943
SBC klientmedel i SHB		947 103	630 229
		991 706	675 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 267 050	908 326
SUMMA TILLGÅNGAR		4 978 796	4 851 389

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		94 500	94 500
Kapitaltillskott		1 200 604	1 200 604
Fond för yttre underhåll	Not 7	433 529	380 126
		1 728 633	1 675 230
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-562 300	-251 643
Årets resultat		-499 004	-257 253
		-1 061 304	-508 897
SUMMA EGET KAPITAL		667 329	1 166 333
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	3 688 336	3 003 708
		3 688 336	3 003 708
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	65 372	65 372
Leverantörsskulder		145 922	341 267
Övriga kortfristiga skulder		21 772	25 493
Upplupna kostnader	Not 9	245 329	92 400
Förutbetalda avgifter och hyror		144 735	156 816
		623 130	681 348
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 978 796	4 851 389
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	3 770 600	3 324 600
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00	1,00
Fastighetsförbättringar	10,00	10,00
Standardförbättringar	10,00	10,00
Fastighetsrenovering	10,00	10,00
Tvättstuga	10,00	10,00
Värmeanläggning	5,00	5,00
Stambyte	4,00	4,00
Bredband	5,00	5,00
Fönster	10,00	10,00
Tak	10,00	10,00

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 611 284	1 564 440
Hysesintäkter	136 171	136 442
	1 747 455	1 700 882

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	10 714	23 755
Gård	7 013	0
Förbrukningsmateriel	4 079	6 031
Teleport/hissanläggning	1 630	0
Brandskydd	0	974
Fordon	40 878	1 466
	64 314	32 226

Reparationer		
Lokaler	26 146	0
Tvättstuga	14 194	8 924
Entré/trapphus	9 201	3 795
Lås	20 762	0
VVS	11 891	4 758
Elinstallationer	0	10 333
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 986	1 041
Fönster	0	975
Skador/klotter/skadegörelse	3 176	0
	110 356	29 826



Not 2 Fortsättning
Periodiskt underhåll

	2012	2011
Entré/trapphus	0	200 425
Elinstallationer	0	136 754
Fönster	375 368	0
Balkonger/altaner	57 963	0
	433 331	337 179

Taxebundna kostnader

El	55 070	58 724
Värme	559 371	545 355
Vatten	135 128	131 010
Sophämtning/renhållning	46 553	60 173
Grovsopor	0	3 345
	796 122	798 607

Övriga driftskostnader

Försäkring	29 558	28 690
Kabel-TV	23 805	22 716
	53 363	51 406

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

75 092 75 092

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 014	2 200
Revisionsarvode extern revisor	10 875	9 994
Föreningskostnader	1 526	313
Förvaltningsarvode	75 244	72 063
Administration	18 396	2 612
Föreningsavgifter	3 628	3 627
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 680	5 680
	117 363	96 489

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	41 100	31 800
Löner	141 068	133 768
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	4 800	0
Sociala kostnader	55 924	46 983
	242 893	212 551

Avskrivningar

Byggnad	17 350	17 350
Förbättringar	213 968	189 844
	231 318	207 194

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 124 152 1 840 571



Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 069 124	4 827 874
Nyanskaffningar	0	241 250
Utgående anskaffningsvärde	5 069 124	5 069 124
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 126 060	-918 866
Årets avskrivningar enligt plan	-231 318	-207 194
Utgående avskrivning enligt plan	-1 357 378	-1 126 060
Planenligt restvärde vid årets slut	3 711 746	3 943 064
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 848 000	13 848 000
Taxeringsvärde mark	3 953 000	3 953 000
	17 801 000	17 801 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 153 000	17 153 000
Lokaler	648 000	648 000
	17 801 000	17 801 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31 000	31 000
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	31 000	31 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-31 000	-31 000
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-31 000	-31 000
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	31 321	29 558
Svensk Program Agentur	9 030	8 183
	40 351	37 741

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	94 500	0	0	94 500
Kapitaltillskott	1 200 604	0	0	1 200 604
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	433 529	53 403	0	380 126
Summa bundet eget kapital	1 728 633	53 403	0	1 675 230
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-562 300	-53 403	-257 253	-251 643
Årets resultat	-499 004	-499 004	257 253	-257 253
Summa ansamlad förlust	-1 061 304	-552 407	0	-508 897
Summa eget kapital	667 329	-499 004	0	1 166 333

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	380 126	326 723
Reservering enligt stadgar	53 403	53 403
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	433 529	380 126

Not 8

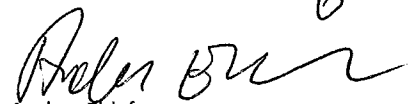
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

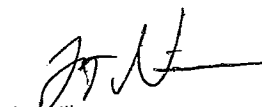
	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	2,771 %	1 024 250	1 048 350	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2,771 %	609 000	623 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2,771 %	1 370 458	1 397 730	Rörlig ränta
SWEDBANK	3,116 %	750 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		3 753 708	3 069 080	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 372	-65 372	
		3 688 336	3 003 708	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 426 848 Kr.

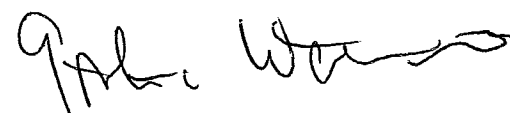
Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 786	5 051
Värme	74 826	62 709
Extern revisor	10 000	8 500
Ränta	18 147	16 140
Balkonger	97 936	0
Gård	7 013	0
Lås	5 840	0
Föreningskostnader	1 201	0
Förbrukningsmaterial	1 600	0
Administration	5 690	0
Lön	6 344	0
Styrelsearvode	2 400	0
Sociala avgifter	2 747	0
Telefonkostnader	4 800	0
	245 330	92 400

STAFFANSTORP den 9 16 2013


Anders Ehlefors
Ledamot


Joy Nilsson
Ledamot


Lina Wendt
Ledamot


Gösta Wählander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 10 2013


Birthe Sjögren
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staffansgården

Organisationsnummer 745000-0315

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Staffansgården för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staffansgården för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den 17 juni 2013

Birthe Sjögren

Godkänd revisor

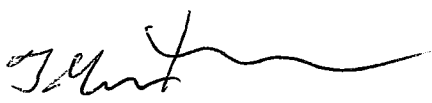
Valberedningens förslag till styrelse för Brf Staffansgården 2013

Styrelsemedlem: Sara Johannesson 2 år
Styrelsemedlem: Patrik Jönsson 2 år
Styrelsemedlem: Anders Ehlefors 2 år

Styrelsesuppleant: Elvar Jakobsson 1 år

Revisor: Birthe Sjögren YREV AB 1 år

Valberedning: Johan Theander



Johan Theander