

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rådmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 1956-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2004-03-29 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅDMANNEN 1	1956	Trelleborg
RÅDMANNEN 2	1957	Trelleborg

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

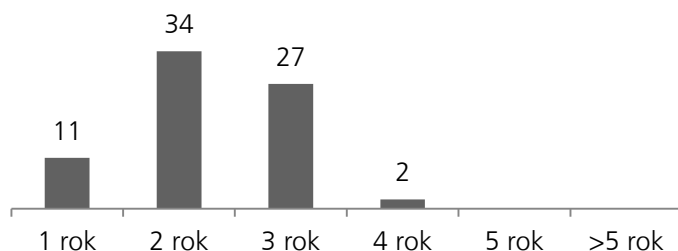
Fastigheterna bebyggdes 1957 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 936 m², varav 4 396 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
BK Starke	72 m ²	2014
Förråd (fd styr rum)	50 m ²	2014
Kontor	112 m ²	2014
Förråd (HN)	48 m ²	2014
Förråd (RH)	60 m ²	2014
BK Peter Pan	48 m ²	2013
Förråd (K-E N)	7 m ²	2014
Förråd (GN)	15 m ²	2014

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll skorstenar	2013
Målning av takplåtar	2013
Säkerhetsdörrar	2012
Underhåll av tegeltak	2012
Ny takbeklädnad på lokalbyggnaden	2011
Ny takbeklädnad på ventilationshus	2011
Översyn o justering av varmvatten	2011
Postboxar o nya radiatorer i trapphusen	2011
Kodlås o brytskydd ytterdörrar	2011
Ny port o lås i garage	2011
Gångplattor R-gatan 2 A	2010
Fönsteröversyn	2010 - 2011
Rörstambyte	2007
Renovering av balkonger	2007 - 2008
Nya balkonger	2007 - 2008
Planerat underhåll	År
Uppställningsplats sopkärl	2014
Renovering av tak	2014
Byte av källardörrar	2014
Renovering av tvättstugor	2014
Byte av fönsterbalkar	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 74 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Anna Berlin	Ledamot
Katarina Ralevska	Ledamot
Katarina Bernhardt	Ledamot
Bernt Nilsson	Ledamot
Kirsten Mortensen	Ledamot

Peter Svensson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bernt Nilsson, Katarina Bernhardt och Peter Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann Nilsson Ordinarie Intern

Valberedning

Richard Hansson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tak och skorstenar har renoverats på Rådmansgatan och arbetet fortsätter under 2014 med Borgmästaregatan. Samtidigt har plåtdetaljer på tak och entréer målats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatta takarbeten

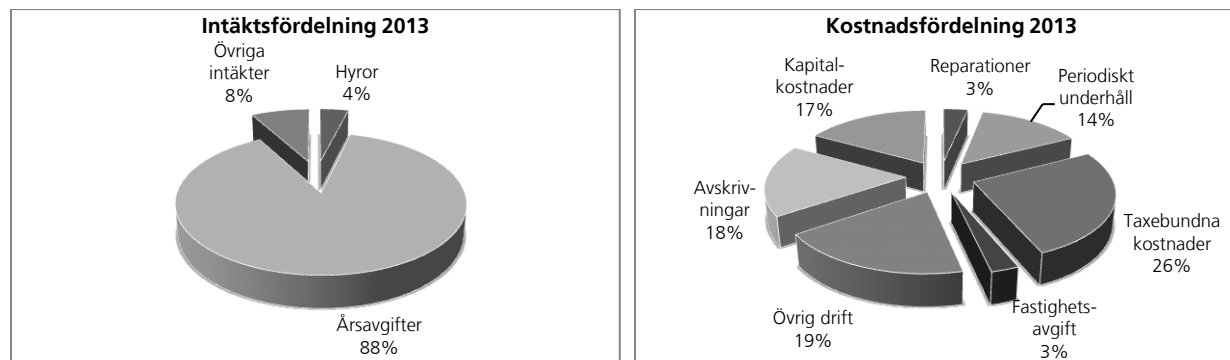
Renovering av tvättstugor

Övrig information

Under de kommande åren ska en översyn och renovering ske av fastigheternas fasadbeklädnad.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 396 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	650	631	631
Hyror/m ² hyresrättsyta	98	98	98	108
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 428	3 509	3 591	3 703
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	125	106	98	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	22	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	109	119	112

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	99 208
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 021 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 528
summa balanserat resultat	1 039 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	463 994
att i ny räkning överförs	1 003 451

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 101 632	3 017 186
Övriga rörelseintäkter		268 383	268 470
		3 370 015	3 285 656

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-222 572	-213 025
Reparationer		-107 048	-105 761
Periodiskt underhåll		-463 994	-95 719
Taxebundna kostnader		-859 008	-836 263
Övriga driftskostnader		-195 952	-190 710
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-86 960	-108 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 991	-97 928
Personalkostnader		-110 182	-115 408
Avskrivningar		-577 544	-533 319
		-2 721 251	-2 296 353

RÖRELSERESULTAT

648 764

989 303

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	2 129	2 582
Räntekostnader	-551 685	-614 905
	-549 556	-612 323

ÅRETS RESULTAT

99 208

376 980

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 3		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		4 480	4 480
		4 480	4 480
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	16 646 607	17 214 772
Maskiner och inventarier	Not 5	2 345	11 725
		16 648 953	17 226 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 653 433	17 230 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		17 452	0
Övriga fordringar		472	17 721
Förutbetalda kostnader	Not 6	83 755	91 123
		101 679	108 844
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		654	654
SBC klientmedel i SHB		1 446 803	1 171 749
		1 447 457	1 172 402
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 549 136	1 281 246
SUMMA TILLGÅNGAR		18 202 569	18 512 223

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		270 268	270 268
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 022 678	1 036 869
		1 292 946	1 307 137
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		940 249	549 078
Årets resultat		99 208	376 980
		1 039 457	926 058
SUMMA EGET KAPITAL		2 332 403	2 233 195
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	14 860 446	15 236 473
		14 860 446	15 236 473
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	372 352	357 652
Leverantörsskulder		147 397	151 527
Skatteskulder		0	22 897
Övriga kortfristiga skulder		5 250	5 250
Upplupna kostnader	Not 10	218 353	245 339
Förutbetalda avgifter och hyror		266 368	259 890
		1 009 720	1 042 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 202 569	18 512 223
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	18 100 000	18 100 000
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).

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.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Värme/kylanläggning	3 %	3 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Fönster	3 %	3 %
Balkong/terrass	2,5 %	2,5 %
Tak	3 %	3 %
Inventarier	20 %	20 %
Port/säkerhetsdörrar	5 %	--

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 970 755	2 886 710
Hysesintäkter	130 877	130 477
	3 101 632	3 017 186

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	107 640	105 570
Fastighetsskötsel beställning	0	1 022
Snöröjning/sandning	22 622	14 399
Städning entreprenad	76 472	77 012
Städning enligt beställning	3 094	2 156
Myndighetstillsyn	1 682	0
Gemensamma utrymmen	580	3 245
Garage	3 119	2 512
Gård	0	2 344
Förbrukningsmateriel	6 381	3 811
Brandskydd	983	854
Fordon	0	100
	222 572	213 025

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Lokaler	10 106	0
Gemensamma utrymmen	6 209	0
Tvättstuga	20 171	2 949
Entré/trapphus	0	8 831
Lås	1 966	11 332
VVS	0	24 034
Värmeanläggning/undercentral	55 257	19 312
Elinstallationer	0	3 938
Tak	2 475	0
Fasad	10 863	0
Fönster	0	2 002
Balkonger/altaner	0	29 646
Mark/gård/utemiljö	0	551
Vattenskada	0	3 166
	107 048	105 761
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	33 666	0
Huskropp utvändigt	430 328	0
Tak	0	93 238
Fasad	0	2 481
	463 994	95 719
Taxebundna kostnader		
El	61 304	61 729
Värme	616 398	597 638
Vatten	127 022	123 207
Sophämtning/renhållning	50 068	53 688
Grovsopor	4 216	0
	859 008	836 263
Övriga driftskostnader		
Försäkring	80 785	76 050
Kabel-TV	115 167	114 660
	195 952	190 710
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 960	108 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 165	3 128
Föreningskostnader	1 859	1 915
Styrelseomkostnader	2 065	47
Fritids och Trivselkostnader	0	119
Förvaltningsarvode	87 456	82 005
Förvaltningsarvoden övriga	0	863
Administration	3 446	3 561
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	6 290
	97 991	97 928

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 2, fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	89 000	88 000
Kostnadsersättningar	907	222
Sociala kostnader	20 275	27 186
	110 182	115 408
Avskrivningar		
Byggnad	28 124	28 124
Förbättringar	540 041	495 816
Inventarier	9 380	9 380
	577 544	533 319
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 721 251	2 296 353
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	4 480	4 480
	4 480	4 480
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 826 943	21 942 443
Nyanskaffningar	0	884 500
Utgående anskaffningsvärde	22 826 943	22 826 943
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 612 171	-5 088 231
Årets avskrivningar enligt plan	-568 165	-523 940
Utgående avskrivning enligt plan	-6 180 336	-5 612 171
Planenligt restvärde vid årets slut	16 646 607	17 214 772
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	900 000	900 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 690 000	21 521 000
Taxeringsvärde mark	7 486 000	6 000 000
	27 176 000	27 521 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	26 400 000	26 800 000
Lokaler	776 000	721 000
	27 176 000	27 521 000

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 898	46 898
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	46 898	46 898
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-35 173	-25 794
Årets avskrivningar enligt plan	-9 380	-9 379
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 553	-35 173
Redovisat restvärde vid årets slut	2 345	11 725

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	35 835	44 688
Kabel-TV	29 578	28 763
Anticimex	18 342	17 672
	83 755	91 123

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	270 268	0	0	270 268
Fond för yttre underhåll	1 022 678	81 528	-95 719	1 036 869
Summa bundet eget kapital	1 292 946	81 528	-95 719	1 307 137
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	940 249	-81 528	472 699	549 078
Årets resultat	99 208	99 208	-376 980	376 980
Summa fritt eget kapital	1 039 457	17 680	95 719	926 058
Summa eget kapital	2 332 403	99 208	0	2 233 195

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 036 869	1 014 225
Reservering enligt stadgar	81 528	82 563
Reservering enligt stämmobeslut	0	300 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-95 719	-359 919
Vid årets slut	1 022 678	1 036 869

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,690 %	389 200	398 360	rörligt
Stadshypotek AB	4,130 %	2 992 500	3 082 500	2015-03-30
Stadshypotek AB	2,680 %	2 280 000	2 280 000	rörligt
Stadshypotek AB	3,770 %	2 974 458	3 055 394	2014-07-30
Stadshypotek AB	3,770 %	2 966 795	3 043 359	2014-07-30
Stadshypotek AB	2,310 %	1 443 750	1 443 750	rörligt
Stadshypotek AB	3,330 %	416 537	434 073	2016-06-30
Stadshypotek AB	3,330 %	169 538	176 677	2016-06-30
Stadshypotek AB	2,690 %	1 600 020	1 680 012	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 232 798	15 594 125	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-372 352	-357 652	
		14 860 446	15 236 473	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 743 390 kr.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	8 970	8 970
El	4 985	5 015
Värme	71 493	84 148
Vatten	11 128	10 201
Sophämtning	7 326	4 199
Arvoden	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 000	19 921
Ränta	26 216	24 587
Snöröjning	1 553	7 811
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	15 487
Myndighetstillsyn/Brandsyn	1 682	0
	218 353	245 339

TRELLEBORG den / 2014

Anna Berlin
Ledamot

Katarina Bernhardtz
Ledamot

Kirsten Mortensen
Ledamot

Bernt Nilsson
Ledamot

Katarina Ralevska
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Ann Nilsson
Intern revisor