

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofia

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Lund åt föreningens medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

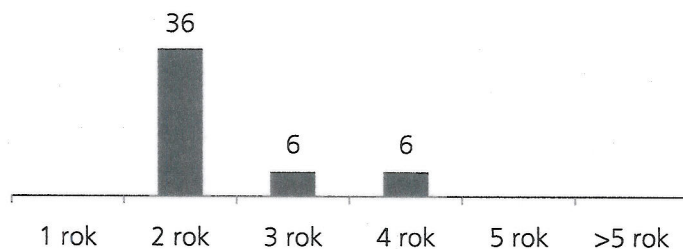
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 297 kvadratmeter, varav 3 297 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tilläggsisolering tak	2013	Lägga in ny isolering i samband med takbyte
Trimma Värmesystemet	2013	Se över värmesystemet och byta ventiler på elementen
Fasadarbeten	2013	Fixa en del sprickor samt en del fönsterbalkar
Takrenovering	2013	Nytt tak samt sanering av eternittaket
Balkongrenovering	2013	Nya eller renoverade balkonger beroende på status
Beläggning av gården	2015	Asfaltering eller liknande beroende på ekonomi kanske redan 2013
Nya ytterdörrar	2015	Beroende på ekonomi, kanske redan 2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomi och bokföring	SBC
Snöröjning	Mats Malmgren Maskin
Elavtal	Lunds Energi

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 överlåtits 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:

Carl Holmqvist	Ledamot
Ola Kronfält	Ledamot
Tommy Örjas	Ledamot
Matthias Eriksson	Ledamot
Marija Kopljär	Ledamot
Paolo Cifani	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marija Kopljär

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mona Erlandsson	Ordinarie Extern	Innecta AB
Lotti Kristiansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mårten Eriksson
Birgitta Andersson
Erik Hobro

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Utöver det löpande arbetet med föreningens drift och ekonomi har styrelsen också under året:

Under sommaren blev handtagen på de nya garageportarna utbytta på garantin då det uppstått rost. I torkrummen har nya fläktar installerats. En skrivare har inhandlats till styrelserummet.

En behövlig utrensning av gamla, trasiga och oönskade cyklar gjordes i cykelförrådet.

Den fastighetsdeklaration som ska ske var femte år utfördes under hösten.

Styrelsen har med hjälp av en besiktningsman haft en översyn på föreningens fastighet. Resultatet var att taket behöver ombesörjas först men att även dränering, fasad och balkonger behöver repareras. Styrelsen har börjat ta in offerter för takbyte samt fasad- och balkongreparationer.

Styrelsen har upprättat en brandskyddsplan och gjort löpande brandskyddskontroller.

Styrelsen har slutit ett elavtal med Lunds energi på ett år. Avtalet gäller från den 1 november 2012.

Inför vintersäsongen 2012/2013 skrevs ett avtal med Mats Malmgren Maskin AB för snöröjning och halkbekämpning tillsammans med Sofiaparken 6. Ansvarig kontaktperson har varit medlem i Sofiaparken 6 styrelse samt vaktmästare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 planerar föreningen att genomföra renoveringsarbeten på balkonger, fasad och tak. Dessa arbeten innebär att föreningen budgeterat ta ett lån på uppskattningsvis 5 miljoner kr. Beroende på slutnotan för dessa arbeten kommer styrelsen också titta på byte av ytterdörrar samt asfaltering. Detta är anledningen till hyreshöjningen från och med april 2013. I underhållsplanen finns också att se över och trimma värmesystemet under sommaren.

Fortsatta diskussioner kommer ske tillsammans med Sofiaparken 2 och 6 om olika samarbetsområden. Det är svårt att samordna renoveringar över de olika föreningarna då behoven inte är identiska.

Övrig information

Föreningen har haft en lokalvårdare och en vaktmästare anställd under 2012.

SBC har haft i uppdrag att hantera bokföring och löpande ekonomi.

Under 2012 har 9 st bostadsrätter bytt ägare och föreningen har fått 14 st nya medlemmar.

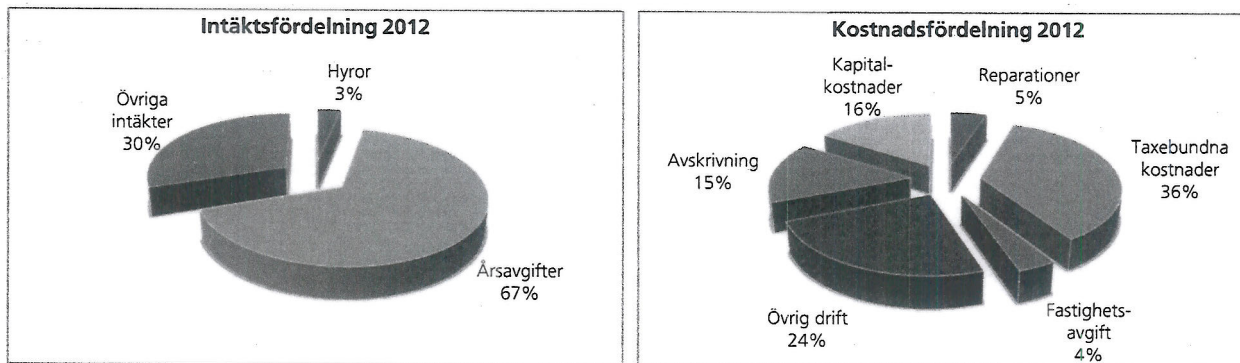
En lägenhet har beviljats uthyrning i andra hand i 6 månader.

Föreningens ekonomi

Under 2013 planerar föreningen att genomföra arbeten på balkonger, fasad och tak. Dessa arbeten innebär att föreningen behöver ta lån på uppskattningsvis maximalt 5 miljoner kr. Detta är anledningen till hyreshöjningen från och med april 2013. Med hänsyn till 2012 års bokslut och till hyreshöjningen anser styrelsen att föreningens ekonomi är god.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-04-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	367	367	367	366
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 339	2 339	2 339	2 339
Elkostnad/kvm totalyta	64	53	44	84
Värmekostnad/kvm totalyta	106	119	104	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	19	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	90	93	73	73

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-26 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 800
summa ansamlad förlust	-124 654

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-124 654
----------------------------------	-----------------

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	1 266 780	1 255 954
Övriga rörelseintäkter		551 844	573 227
		1 818 624	1 829 181
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-39 144	-27 372
Reparationer		-91 866	-12 323
Periodiskt underhåll		0	-144 943
Taxebundna kostnader		-670 492	-675 865
Övriga driftskostnader		-92 602	-90 628
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-69 783	-62 496
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 640	-100 837
Personalkostnader		-208 723	-193 347
Avskrivningar		-282 246	-279 222
		-1 563 496	-1 587 032
RÖRELSERESULTAT		255 128	242 149
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 780	3 369
Räntekostnader		-295 633	-306 985
		-277 853	-303 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 725	-61 467
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	-4 129	-4 129
		-4 129	-4 129
ÅRETS RESULTAT		-26 854	-65 596

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	8 853 377
Maskiner och inventarier	Not 4	64 730
		<u>9 126 519</u>
		<u>73 835</u>
		9 200 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 200 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		3 127
Övriga fordringar		3 356
Förutbetalda kostnader	Not 5	51 427
Upplupna intäkter		4 925
		<u>0</u>
		<u>59 307</u>
		62 835
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 037 968
SBC klientmedel i SHB		570 735
		<u>6 282</u>
		<u>1 298 190</u>
		1 304 473
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 363 780
SUMMA TILLGÅNGAR		10 564 134

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		144 000	144 000
Reservfond		88 760	88 760
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 696 268	1 664 468
		2 820 078	2 788 278
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-357 060	-259 663
Årets resultat		-26 854	-65 596
		-383 914	-325 260
SUMMA EGET KAPITAL		2 436 164	2 463 019
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	82 030	77 902
		82 030	77 902
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 712 425	7 712 425
		7 712 425	7 712 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		106 200	73 292
Skatteskulder		6 566	4 700
Övriga kortfristiga skulder		5 780	0
Upplupna kostnader	Not 10	130 031	106 497
Förutbetalda avgifter och hyror		110 450	126 299
		359 027	310 788
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 589 646	10 564 134
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	8 700 000	8 700 000
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).

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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,1 %	0,1 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %-10 %	2,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Stambyte	2,0 %	2,0 %
Markanläggning	5,0 %	5,0 %
Inventarier	10,0 %- 20 %	10,0 %

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 209 550	1 209 564
Hyresintäkter	57 230	46 390
	1 266 780	1 255 954

Not 2

RÖRELSSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställning	6 250	0
Snöröjning/sandning	17 788	1 885
Sotning	0	15 694
Gemensamma utrymmen	432	1 137
Gård	3 047	2 836
Förbrukningsmateriel	2 648	3 594
Brandskydd	8 103	0
Fordon	876	2 226
	39 144	27 372

Reparationer

Tvättstuga	35 133	3 265
Lås	6 853	299
VVS	10 744	0
Elinstallationer	7 915	2 959
Tak	0	5 800
Balkonger/altaner	29 375	0
Mark/gård/utemiljö	1 846	0
	91 866	12 323

Periodiskt underhåll

Balkonger/altaner	0	14 863
Garage/parkering	0	130 080
	0	144 943

Not 2 fortsättning	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	212 049	175 220
Värme	349 608	393 035
Vatten	63 507	58 693
Sophämtning/renhållning	42 264	47 543
Grovsopor	3 064	1 374
	670 492	675 865
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 433	33 416
Kabel-TV	58 169	57 212
	92 602	90 628
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 783	62 496
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	1 875	2 275
Föreningskostnader	8 365	9 709
Styrelseomkostnader	1 453	4 453
Fritids och Trivselkostnader	818	635
Förvaltningsarvode	66 840	64 028
Förvaltningsarvoden övriga	11 375	1 741
Administration	5 564	11 887
Korttidsinventarier	2 293	899
Konsultarvode	1 219	0
Föreningsavgifter	3 628	0
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	5 210	5 210
	108 640	100 837
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	37 625	29 470
Löner	115 285	123 973
Sociala kostnader	55 814	39 904
	208 723	193 347
Avskrivningar		
Byggnad	1 661	1 661
Förbättringar	269 974	269 974
Markanläggning	1 506	1 506
Inventarier	9 105	6 080
	282 246	279 222
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 563 496	1 587 032

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 426 157	11 426 157
Utgående anskaffningsvärde	11 426 157	11 426 157
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 299 638	-2 026 497
Årets avskrivningar enligt plan	-273 141	-273 141
Utgående avskrivning enligt plan	-2 572 779	-2 299 638
Planenligt restvärde vid årets slut	8 853 377	9 126 519
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
	32 600 000	32 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	32 600 000	32 600 000
	32 600 000	32 600 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	325 176	250 176
Nyanskaffningar	0	75 000
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	325 176	325 176
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-251 340	-245 260
Årets avskrivningar enligt plan	-9 105	-6 080
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-260 445	-251 340
Redovisat restvärde vid årets slut	64 730	73 836
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	14 974	14 549
Försäkring	36 453	34 433
	51 427	48 982

**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	144 000	0	0	144 000
Reservfond	88 760	0	0	88 760
Kapitaltillskott	891 050	0	0	891 050
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 696 268	97 800	-66 000	1 664 468
Summa bundet eget kapital	2 820 078	97 800	-66 000	2 788 278
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-357 060	-97 800	404	-259 663
Årets resultat	-26 854	-26 854	65 596	-65 596
Summa ansamlad förlust	-383 914	-124 654	66 000	-325 260
Summa eget kapital	2 436 164	-26 854	0	2 463 019

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	1 664 468	1 566 668
Reservering enligt stadgar	97 800	97 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 000	0
Vid årets slut	1 696 268	1 664 468

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	77 902	77 403
Årets avsättning	4 129	4 129
lanspråktagande	-1	-3 630
Vid årets slut	82 030	77 902

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	3,340 %	3 712 425	3 712 425	Rörlig ränta
SEB BOLÅN	4,950 %	2 000 000	2 000 000	2015-09-28
SEB BOLÅN	4,880 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 712 425	7 712 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 712 425	7 712 425	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 712 425 kronor.

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	28 245	17 933
Värme	49 481	47 343
Sophämtning	3 513	3 517
Extern revisor	1 900	1 900
Löner	5 344	8 823
Arvoden	26 750	16 750
Sociala avgifter	10 084	5 623
Ränta	4 714	4 608
	130 031	106 497

LUND den 2 / 5 2013



Matthias Eriksson
Ledamot



Carl Holmqvist
Ledamot



Marija Kopljär
Ledamot



Ola Kronfält
Ledamot



Tommy Örjas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2013



Mona Erlandsson
Extern revisor



Lotti Kristiansson
Intern revisor