allabrf.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Revingegården

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 nyttanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Prennelyckan 14	1938	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians - Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

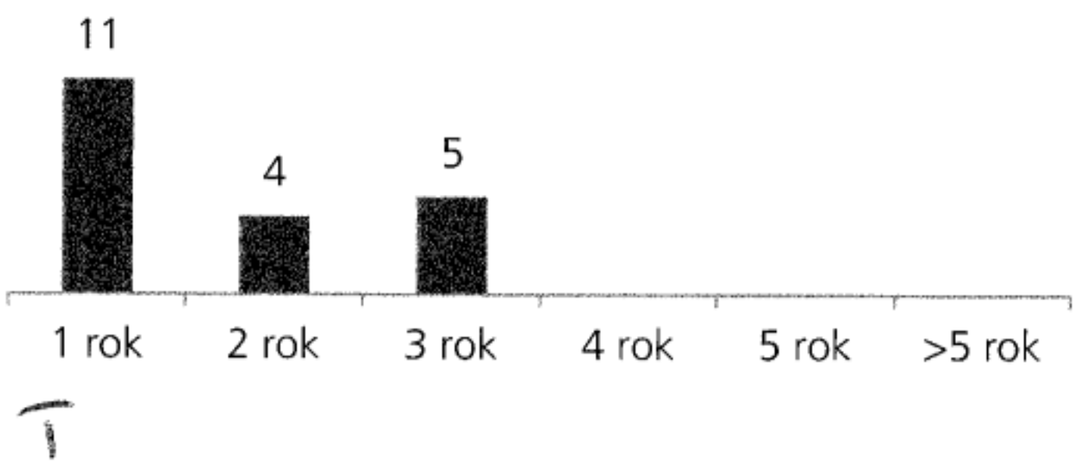
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 054 m², varav 1 054 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



allabrf.se

Byggnadens tekniska status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fastighetsbesiktning	2013	Anticimex har undersökt hela huset efter fuktskador, svamp och eventuella risker för detta i framtiden.
Utbyte/Lagning av termostater	2013	Termostater lagade/utbytta på samtliga radiatorer i föreningen.
Ny entrétavla	2013	Bytt ut den gamla entrétavlan.
Balkongrenovering	2012	Nya balkonger på sidan ut mot revingegatan
Trapplampor	2012	Alla lampor i trapphuset har bytts ut mot LED-lampor.
Nya maskiner i tvättstugan	2012	Bytt ut de gamla maskinerna med två nya tvättmaskiner och en torktumlare.
Uppfräschning av rabatter på framsidan av huset	2011	Planterat nya växter, lagt ut täckfilm mot ogräs samt småsten
Demontering värmefläkt	2011	Köpt avfuktare
Ljudabsorbenter	2011	Har förbättrat ljudmiljön i trapphuset
Ny grill	2011	Föreningens gamla grill är slängd och en ny är inköpt.
Säkerhetsdörrar	2011	Medlemmar har fått möjlighet att byta ut sin gamla dörr mot en egenfinansierad säkerhetsdörr. 10/20 lägenheter gjorde bytet.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar
Medlemslägenheter: 20 st.
Överlåtelser under året: 5 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Styrelsen

Karl-Johan Bakke	Ordförande
Hanna Emilia Möller	Sekreterare
Sven Åke Christian Sverrhag	Kassör
Jonas Sebastian Borgström	Ledamot
Görel Elisabeth Nilsson Bockasten	Ledamot
Sofie Maria Elisabeth Ulfhielm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB

allabrf.se

Not 5
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	33 998	0	0	33 998
Reservfond	5 000	0	0	5 000
Kapitaltillskott	137 212	0	0	137 212
Fond för yttre underhåll	35 433	35 433	-255 584	255 584
Summa bundet eget kapital	**211 643**	**35 433**	**-255 584**	**431 794**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-718 460	-35 433	-555 781	-127 246
Årets resultat	40 364	40 364	811 365	-811 365
Summa ansamlad förlust	**-678 096**	**4 931**	**255 584**	**-938 611**
Summa ansamlad förlust	**-466 453**	**40 364**	**0**	**-506 817**

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	255 584	270 106
Reservering enligt stadgar	35 433	30 558
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-255 584	-45 080
Vid årets slut	**35 433**	**255 584**

Not 7
Medlemmarnas reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	83 565	83 565
Vid årets slut	**83 565**	**83 565**

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank Hypotek	5,210 %	2 040 727	2 040 727	2016-03-23
Swedbank Hypotek	0,000 %	0	91 000	Löst
Swedbank Hypotek	3,710 %	737 200	752 400	2017-02-24
Swedbank Hypotek	0,000 %	0	250 000	Löst
Swedbank Hypotek	2,780 %	296 000	0	2014-02-11
Summa skulder till kreditinstitut		**3 073 927**	**3 134 127**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-75 200	-100 200	
		2 998 727	**3 033 927**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 773 127 kr.

allabrf.se

Not 9	**2013-12-31**	**2012-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entrepr	4 000	0
El	1 500	1 528
Värme	26 641	25 888
Vatten	2 352	4 577
Sophämtning	0	3 155
Extern revisor	10 200	10 000
Arvoden	5 000	0
Sociala avgifter	775	0
Ränta	13 608	15 325
Serviceavtal	0	417
	64 075	**60 890**

LUND den 4 / 5 2014

Karl-Johan Bakke
Ordförande

Hanna Emilia Möller
Sekreterare

Sven Åke Christian Svefmag
Kassör

Jonas Sebastian Borgström
Ledamot

Görel Elisabeth Nilsson Bockasten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2014

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

EY
Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Revingegården, org.nr 745000-1180

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Revingegården för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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

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 2013-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Revingegården för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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.

Sundsvall den 8 maj 2014

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-09.
Extra föreningsstämma hölls 2013-10-27 med anledning av byte av stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2013-11-03 med anledning av byte av stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Vi har bytt försäkringsbolag till Allians - Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Anticimex har varit och undersökt hela föreningen och konstaterat att ingen svamp- eller fuktskada existerar.

Radiatorerna i huset har fått nya eller lagade termostater.

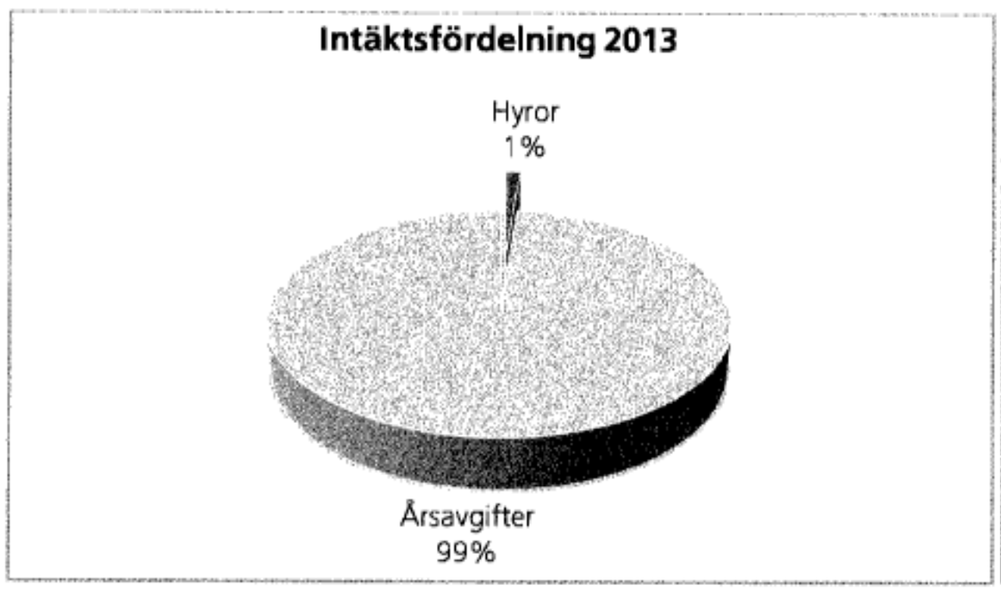
Ny namntavla i entrén.

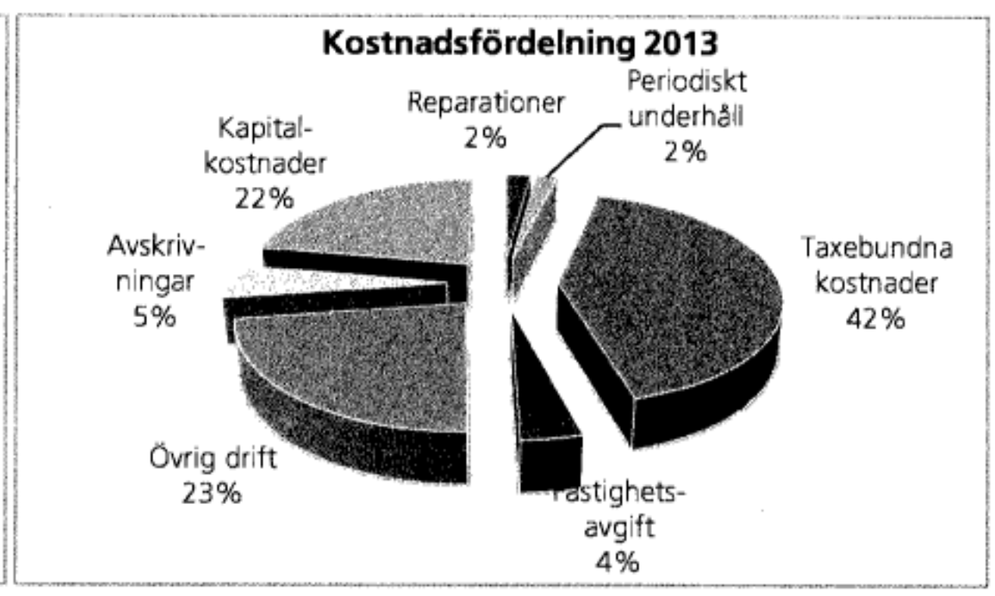
Vi har bytt ut och uppdaterat stadgarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Snygga till i tvättstuga och torkrum.

Bygga om sopstationen så att den blir lite större och enklare att komma åt.

Föreningens ekonomi
Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 054 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	643	619	595	569
Lån/m² bostadsrättsyta	2 916	2 974	2 298	2 336
Elkostnad/m² totalyta	18	18	22	24
Värmekostnad/m² totalyta	172	155	146	135
Vattenkostnad/m² totalyta	26	25	21	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	137	134	118	118

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

allabrf.se

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 364
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-683 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 433
ansamlad förlust	**-678 096**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	11 505
att i ny räkning överförs	**-666 591**

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

allabrf.se

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2013**	**2012**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	686 335	660 756
Övriga rörelseintäkter		58	8 814
		686 393	**669 569**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-29 889	-23 227
Reparationer		-13 508	-24 905
Periodiskt underhåll		-11 505	-870 849
Taxebundna kostnader		-271 342	-246 375
Övriga driftskostnader		-43 604	-46 624
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-24 200	-27 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-70 060	-67 981
Personalkostnader		-5 775	0
Avskrivningar		-32 411	-32 411
		-502 294	**-1 339 672**
RÖRELSERESULTAT		**184 098**	**-670 103**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		385	294
Räntekostnader		-144 119	-141 556
		-143 734	**-141 262**
ÅRETS RESULTAT		**40 364**	**-811 365**

allabrf.se

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	2 639 634	2 672 045
		2 639 634	**2 672 045**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 639 634**	**2 672 045**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		7	0
Skattefordringar		19 151	16 051
Övriga fordringar		391	272
Förutbetalda kostnader	Not 4	9 130	14 563
		28 679	**30 886**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		10 101	13 727
SBC klientmedel i SHB		145 796	124 498
		155 897	**138 225**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**184 576**	**169 111**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 824 210**	**2 841 156**

allabrf.se

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 998	33 998
Reservfond		5 000	5 000
Kapitaltillskott		137 212	137 212
Fond för yttre underhåll	Not 6	35 433	255 584
		211 643	**431 794**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-718 460	-127 246
Årets resultat		40 364	-811 365
		-678 096	**-938 611**
SUMMA EGET KAPITAL		**-466 453**	**-506 817**
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 7	83 565	83 565
		83 565	**83 565**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 998 727	3 033 927
		2 998 727	**3 033 927**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	75 200	100 200
Leverantörsskulder		27 856	28 070
Upplupna kostnader	Not 9	64 075	60 890
Förutbetalda avgifter och hyror		41 240	41 321
		208 371	**230 481**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 824 210**	**2 841 156**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	3 172 680	3 172 680
Varav i eget förvar		0	251 680
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

allabrf.se

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

AVSKRIVNINGAR	**2013**	**2012**
Fastighetsförbättringar	1,2%	1,2%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

allabrf.se

Not 1	**2013**	**2012**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	677 455	652 356
Hyresintäkter	8 880	8 400
	686 335	**660 756**
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	1 924	0
Snöröjning/sandning	2 588	1 313
Städning entreprenad	12 000	7 126
Gemensamma utrymmen	3 950	0
Gård	0	767
Serviceavtal	8 579	8 647
Förbrukningsmateriel	848	4 735
Fordon	0	639
	29 889	**23 227**
Reparationer		
Lås	0	115
VVS	12 558	0
Värmeanläggning/undercentral	950	0
Elinstallationer	0	1 165
Balkonger/altaner	0	23 625
	13 508	**24 905**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	80 849
Värmeanläggning	11 505	0
Balkonger/altaner	0	790 000
	11 505	**870 849**
Taxebundna kostnader		
El	19 381	18 678
Värme	181 063	162 926
Vatten	27 589	26 623
Sophämtning/renhållning	39 155	38 148
Grovsopor	4 154	0
	271 342	**246 375**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 505	22 252
Kabel-TV	25 099	24 372
	43 604	**46 624**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**24 200**	**27 300**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	10 375	8 838
Föreningskostnader	1 630	1 568
Styrelseomkostnader	7 329	4 700
Förvaltningsarvode	43 524	43 547
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 200
Administration	3 192	3 118
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	70 060	**67 981**

allabrf.se

Not 2 fortsättning	**2013**	**2012**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 000	0
Sociala kostnader	775	0
	5 775	**0**
Avskrivningar		
Förbättringar	32 411	32 411
	32 411	**32 411**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**502 294**	**1 339 672**

Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 927 593	2 927 593
Utgående anskaffningsvärde	**2 927 593**	**2 927 593**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-255 548	-223 137
Årets avskrivningar enligt plan	-32 411	-32 411
Utgående avskrivning enligt plan	**-287 959**	**-255 548**
Planenligt restvärde vid årets slut	**2 639 634**	**2 672 045**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	79 802	79 802
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	4 611 000	3 586 000
	11 811 000	**10 186 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	11 811 000	10 186 000
	11 811 000	**10 186 000**

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	2 714	8 304
Kabel-TV	6 416	6 259
	9 130	**14 563**