

Årsredovisning för

Brf Barabo

745000-1057

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Noter och redovisningsprinciper	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Malin Enocksson	Ordförande	2013-01-01 – 2013-12-31
Caroline Jacobsson	Sekreterare	2013-01-01 – 2013-12-31
Johan Rudholm	Kassör	2013-01-01 – 2013-12-31
Therese Areskoug	Ledamot	2013-01-01 – 2013-04-10
Jonas Ekholm	Ledamot	2013-01-01 – 2013-12-31
Veronica Nielsen	Ledamot	2013-04-10 – 2013-12-31

Styrelsesuppleanter

Maurits Sjöström		2013-01-01 – 2013-12-31
Veronica Nielsen		2013-01-01 – 2013-04-10
Mats Stenfeldt		2013-01-01 – 2013-04-09
Frans Witting		2013-04-10 – 2013-09-03
Gunnar Jepson		2013-04-10 – 2013-09-21

Ordinarie revisorer

Agneta Rydström	Föreningsvald revisor
Christina L Wijkström	Ekonomikonsult CLW AB

Valberedning

Lynn Karlsson	Valberedning, sammankallande
Charlotte Kristoffersson	Valberedning

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ordförande eller kassör tillsammans med en övrig ledamot.

JR
AS
ME JE

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad. Byggnaden är uppförd 1953.

Föreningen upplåter 42 st lägenheter och med bostadsrätt samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	2 rok	3 rok	1 RoPe
10	15	15	2

Total tomtarea: 2337,2 kvm

Total bostadsarea: 2217,2 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 707 kr och planerat underhåll för 381 776 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Kommande års underhåll

I kommande periods underhåll ingår bland annat underhåll av tvättstugorna, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Händelser under året och framtida utveckling

Överlåtelser

Av föreningens 42 lägenheter har under året 9 stycken bytt ägare.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har under året beviljat 8 uthyrningar i andra hand.

Större underhåll/reparationer under 2013

Föreningen har från och med 1 januari bytt ekonomisk förvaltare till Bredablick förvaltning. Den tekniska förvaltningen ändrades från och med 1 juli, sedan dess sköts den av 2 personer inom styrelsen. Ett jouravtal har även tecknats med Örestads bevakning. Husets sockel har putsats och målats om. Till samtliga tre garage har nya garageportar monterats, garagen har även putsats och målats invändigt. Garagerampen har asfalterats om. Ytterdörrarna till samtliga trappuppgångar och till cykelrummet har renoverats. Samtliga brandvarnare i trapphusen har bytts ut.

Planer för 2014

Planen för 2014 års underhåll och reparationer är att renovera de båda tvättstugorna och torkrummet samt byta alla avläsningsmätare för den individuella mätningen av värme, vatten och el.

Förvaltning

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

JR
AS
CJ ME JE

Nyckeltal			
År	Avgift/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2008	399 kr	2876 kr	333 kr
2009	398 kr	2799 kr	361 kr
2010	398 kr	2722 kr	388 kr
2011	426 kr	2645 kr	415 kr
2012	477 kr	4879 kr	228 kr
2013	487 kr	4839 kr	121 kr

JR
AJ AS
ME JE

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 april 2013. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden, varav 15 var styrelsemöten och 1 var ordinarie föreningsstämma.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 723	1 651	1 500	1 493	1 408
Årets resultat	-73	-2	-523	143	235
Resultat efter fondförändringar	232	-69	-590	76	174
Totalt eget kapital	1 178	1 250	1 253	1 776	1 633
Balansomslutning	12 174	12 408	7 719	8 097	8 041
Soliditet %	10	10	16	22	20
Likviditet %	197	174	43	157	99
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	487	477	426	398	398
Bränsleavgift för bostäder, kr / kvm	122	119	100	135	120
Driftskostnad, kr / kvm	321	350	323	284	328
Ränta, kr / kvm	140	134	69	23	25
Underhållsfond, kr / kvm	121	228	415	388	361
Lån, kr / kvm	4 839	4 878	2 645	2 722	2 799

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %. Avseende årsavgifterna för 2014 ämnar föreningen höja årsavgifterna med 1 % från och med 1 januari 2014 .

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Brf Barabos vaktmästare	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Edriss Städservice	Städavtal
Kraftringen	El-avtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Perspektiv Bredband	Bredband
Trädgårdstjänst	Utemiljö
Örestad Bevakning	Jourtjänst

JR
JE OES
OJ ME

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans föfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	634 376
Årets resultat före fondförändring	-72 618
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-77 400
Årets ianspråktagande av underhållsfond	381 776
Summa över/underskott	866 134

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **866 134**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Q JR
JE SES
ME

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 144 922	1 114 264
Övriga rörelseintäkter	2	577 717	536 793
		<u>1 722 639</u>	<u>1 651 057</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-18 707	-43 997
Planerat underhåll	4	-381 776	-46 283
Fastighetsavgift/skatt		-50 820	-55 600
Driftskostnader	5	-711 140	-775 028
Övriga kostnader	6	-118 259	-207 702
Personalkostnader	7	-44 893	-65 709
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-162 509	-162 509
		<u>-1 488 104</u>	<u>-1 356 828</u>
Rörelseresultat		<u>234 535</u>	<u>294 229</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 966	274
Räntekostnader	10	-310 119	-296 714
Resultat efter finansiella poster		<u>-72 618</u>	<u>-2 211</u>
Resultat före skatt		<u>-72 618</u>	<u>-2 211</u>
Årets resultat		<u>-72 618</u>	<u>-2 211</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-77 400</i>	<i>-66 600</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	<i>381 776</i>	<i>-</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>304 376</i>	<i>-66 600</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>231 758</i>	<i>-68 866</i>

JR
CS
MJE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	11 650 030	11 812 539
		<u>11 650 030</u>	<u>11 812 539</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 650 030</u>	<u>11 812 539</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 359	10 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	60 202	40 488
		<u>70 561</u>	<u>50 790</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	453 656	545 091
Summa omsättningstillgångar		<u>524 217</u>	<u>595 881</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 174 247</u>	<u>12 408 420</u>

JR
ES
ME JE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 800	94 800
Reservfond		18 183	18 183
Underhållsfond		267 406	505 182
		<u>380 389</u>	<u>618 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		565 565	634 376
Årets resultat		-72 618	-2 211
Avsättning till underhållsfond		-77 400	-
lanspråkstagande av underhållsfond		381 776	-
		<u>797 323</u>	<u>632 165</u>
Summa eget kapital		<u>1 177 712</u>	<u>1 250 330</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	10 729 839	10 816 000
		<u>10 729 839</u>	<u>10 816 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		126 481	26 990
Skatteskulder		693	-
Övriga skulder		35 966	63 037
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		83 272	54 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	20 284	197 471
		<u>266 696</u>	<u>342 090</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 174 247</u>	<u>12 408 420</u>

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	11 465 000	11 465 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

JR
AS
ME JE

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

JR
CJ AS
ME JE

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad skrivs av med 1,5 % årligen

66,6 år

JR
ME JE

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 080 575	1 057 596
Hyror, lokaler	33 840	37 668
Hyror, p-platser/garage	16 660	10 800
Övriga objekt	13 847	8 200
Summa	1 144 922	1 114 264

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	82 440	86 472
Vatten	73 046	75 099
El	137 735	99 548
Uppvärmning	270 942	263 886
Överlåtelseavgifter	6 665	3 240
Övriga intäkter	6 155	8 547
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	734	1
Summa	577 717	536 793

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 386	40 402
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 510	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 225	-
VA & sanitet, installationer	8 809	1 375
El, installationer	4 777	2 220
Summa	18 707	43 997

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 056
Huskropp, fasader	381 776	-
Markytor	-	45 227
Summa	381 776	46 283

JR
G) CES
ME JE

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning	71 993	43 064
Städning	33 930	39 474
Gångbanerenshållning	8 568	7 504
Serviceavtal	8 195	-
Förbrukningsinventarier	1 995	-
Förbrukningsmaterial	9 588	-
El	99 883	153 800
Uppvärmning	278 810	338 401
Vatten och avlopp	48 386	46 109
Avfallshantering	48 393	39 439
Fastighetsförsäkring	19 048	19 947
Systematiskt brandskyddsarbete	3 459	-
Kabel-TV	31 312	39 447
Internet	47 580	47 843
Summa	711 140	775 028

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 026	8 828
Frakter och transporter	199	-
Kontorsmateriel och trycksaker	354	-
Tele och post	2 661	-
Förvaltningskostnader	81 398	66 175
Revision	4 000	3 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	30 156
Bankkostnader	3 267	94 343
IT-tjänster	324	-
Övriga externa tjänster	14 446	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	-
Övriga externa kostnader	4 634	5 200
Summa	118 259	207 702

JR
OES
MEJE

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	40 150	49 999
Summa	40 150	49 999
Sociala avgifter	4 743	15 710
Pensionskostnader	-	-
Summa	44 893	65 709

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	162 509	162 509
Summa	162 509	162 509

Not 9 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	2 404	274
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	505	-
Ränteintäkter, skattekonto	57	-
Summa	2 966	274

Not 10 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	309 772	296 714
Räntekostnader för kortfristiga skulder	347	-
Summa	310 119	296 714

J R
O
ME J

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	2 487 403
-Standardförbättringar		5 459 200
-Mark	1 775 425	1 775 425
	12 609 335	9 722 028
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 887 307
	-	2 887 307
Summa anskaffningsvärden	12 609 335	12 609 335
Under 2012 räknades byggnadens värde upp och standardförbättringarna överflyttades till byggnadsvärdet.		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-959 305	-796 796
	-959 305	-796 796
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 509	-162 509
	-162 509	-162 509
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 121 814	-959 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 650 030	11 812 539
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 874 605	10 037 114
Mark	1 775 425	1 775 425
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 000 000	14 600 000
Lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	25 800 000	22 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>16 000 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	21 276	-
Övriga förutbetalda kostnader	38 926	40 488
	60 202	40 488

Not 13 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	453 656	50 474
Transaktionskonto, Föregående förvaltare	-	494 617
	453 656	545 091

JR
OES
ME

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- & reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	94 800	523 365	634 376	-2 211
Disposition enligt föreningsstämma		66 600	-68 811	2 211
Avsättning till underhållsfond		77 400		-77 400
lanspråktagande av underhållsfond		-381 776		381 776
Årets resultat				-72 618
Vid årets slut	94 800	285 589	565 565	231 758

Not 15 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	10 729 839	10 816 000
Summa	10 729 839	10 816 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,46	130628	2 822 500		-2 822 500	0
SEB	3,72	140328	2 100 000			2 100 000
Länsförsäkringar	2,07	Rörligt	2 893 500			2 893 500
Länsförsäkringar	2,89	150630	3 000 000			3 000 000
Färs & Frosta	2,25	140130	0	2 736 339		2 736 339
			10 816 000	2 736 339	-2 822 500	10 729 839

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	11 288	1 465
Upplupna revisionsarvoden	5 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 996	196 006
	20 284	197 471

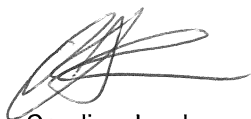
JR
MS
ME

Underskrifter

LUND 2014-03-27



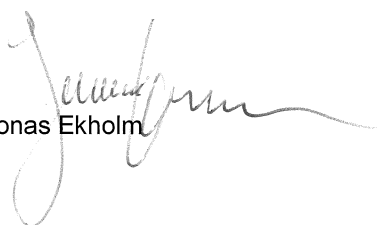
Malin Enocksson



Caroline Jacobsson



Johan Rudholm



Jonas Ekholm

Veronica Nielsen *Maurits Sjöström,
Suppleant*



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-26



Christina L Wikström
Ekonomikonsult CLW AB



Agneta Rydström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Barabo (org nr 745000-1057)

Räkenskapsår: 2013-01-01—2013-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående år och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

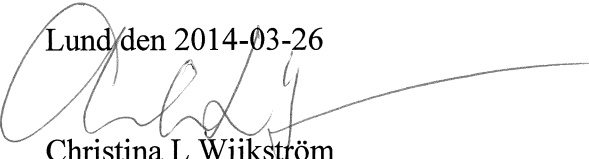
För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- beviljar styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund/den 2014-03-26


Christina L Wijkström
Extern revisor


Agneta Rydström
Intern revisor