

Bostadsrättsföreningen Lorensborg
Org. nr. 746000-2665

ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

Förvaltningsberättelse
Resultat- och balansräkning

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013 på Bellevue Park.

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Wojdkow, ordförande	2013-2015
	Per Göran Magnusson, vice ordförande och vicevärd	2012-2014
	Elisabet Röding, ekonomiansvarig	2012-2014
	Kaj Larsson	2013-2015
	Lykke Munk, sekreterare	2013-2015
Suppleanter	Erik Henningson	2012-2014
	Lars Zeppezauer	2013-2015

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie Peter Jonzon
Lars Svenby

Suppleant Inge Navéus

Valda av stämman på ett år.

Valberedning

Lennart Nanne, Josephine Häthén och Alf Nilsson är valda av stämman på ett år.
Alf Nilsson som sammankallande.

Medlemmar

Styrelsen har under året informerat medlemmarna bl.a genom INFO 1 - 7 2013
Det har förts flera informella samtal mellan styrelsen och medlemmarna.

P. M. S. R. N.
R. S.

Överlåtelse

Under det gångna året har fem överlåtelse skett, lägenheterna 57, 17, 44, 2 och lgh 33. Vid överlåtelse sker sammankomst med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse och till köpare lämnas informationshäfte om föreningen och aktuella frågor tas upp. Styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning på lägenhet nr. 59.

Hemsidan

Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdateras och hemsidan har ny adress, www.lorensborg.bostadsrattarna.se

Anställningar

Under året har vi haft en allmän visstidsanställning som vaktmästare för reparationer och den gemensamma trädgårdsskötseln.

Underhåll av fastigheterna

Inga stora arbeten har genomförts på våra fastigheter. Belysningen i gångarna har förbättrats genom att LED-lampor har installerats vid var annan ingång till förrådsdörren. Styrelsen fortsätter att följa allt renoveringsarbete i våtrum och begär in dokument som krävs utifrån ett försäkringsperspektiv.

Vidare har ett traditionellt underhållsarbete pågått under året.

VA SYD meddelade i slutet av maj 2013 att de skjuter upp införandet av matfallssortering i vårt område. Styrelsen informerade i INFO 5/13.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat att genomföra husesyn vartannat år och 2014 planeras en grundlig husesyn.

Ekonomi

Under 2013 har inga amorteringar skett av föreningens lån. Detta innebär att föreningen nu har totalt 7,5 miljoner kronor i lån.

Områdesmiljö

Svensk Bevakningstjänst AB har varit anlita för bevakning av föreningens område och skickar regelbundet rapporter via e-tjänst till föreningen.

Fastighet

Enligt fastighetstaxeringen 2012 är värdet 117 milj. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i NordEuropa fastighetsförsäkring.

Styrelsen föreslår

att årets vinst på 109 537:08 kronor överförs till Yttre reparationsfond samt att amorteringsfonden på 2 810 038:00 överföres till Yttre reparationsfond.

Handwritten signatures and initials, including "Mw S. Al. 79" and "LSh".

RESULTATRÄKNING 1 januari - 31 december

	2013	2012
INTÄKTER		
Månadsavgifter	4 266 636,00	4 269 570,00
Vattenavgifter	145 908,00	145 782,00
Öresutjämning	-1,07	0,36
SUMMA intäkter	4 412 542,93	4 415 352,36
KOSTNADER		
Tomträtsavgäld	-822 672,00	-822 672,00
Fastighetsskatt	-445 662,00	-429 975,00
Värmeavgifter	-1 361 608,00	-1 368 418,66
Vattenavgifter	-145 908,00	-145 782,00
Elavgifter	-35 840,00	-43 161,66
Renhållningsavgifter	-119 192,00	-114 399,51
Försäkringspremier	-66 081,00	-63 044,00
Fastighetsskötsel	-178 781,00	-133 612,00
Kabel TV	-67 962,00	-65 988,00
Förvaltningskostnader (Not 1)	-221 672,00	-232 960,00
Underhållskostnader	-510 149,85	-553 375,15
SUMMA Kostnader	-3 975 527,85	-3 973 387,98
Bruttoöverskott	437 015,08	441 964,38
Avskrivning byggnader (Not 2)	-84 820,00	-84 820,00
Resultat före finansiering	352 195,08	357 144,38
Ränteintäkter	15 086,08	21 823,49
Räntekostnader	-257 744,00	-270 525,00
Resultat efter finansiering	109 537,16	108 442,87
Resultat före skatt	109 537,16	108 442,87
Skatt	0,00	0,00
Årets vinst/förlust	109 537,16	108 442,87

Z MW
AL
25

TILLGÅNGAR	2013	2012
Anläggningstillgångar (Not 2)		
Fastigheter	7 185 000,00	7 185 000,00
Balanserat periodiskt underhåll	9 778 980,73	9 778 980,73
Ack avskrivning	-758 175,00	-673 355,00
SUMMA anläggningstillgångar	16 205 805,73	16 290 625,73
Omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	8 522,00	18 484,00
Skattefordringar	388 768,00	388 553,00
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	238 031,00	237 044,00
Bank	1 870 973,35	1 693 455,27
SUMMA omsättningstillgångar	2 506 294,35	2 337 536,27
SUMMA tillgångar	18 712 100,08	18 628 162,00
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Eget Kapital (Not 3)		
Bundet eget kapital		
Grundavgifter	3 787 200,00	3 787 200,00
Yttre reparationsfond	3 475 083,00	3 366 640,13
Fritt eget kapital		
Amorteringsfond	2 810 038,00	2 810 038,00
Årets vinst/förlust	109 537,08	108 442,87
SUMMA eget kapital	10 181 858,08	10 072 321,00
Långfristiga skulder (Not 4,5)		
Swedbank Hypotek AB	7 500 000,00	7 500 000,00
SUMMA långfristiga skulder	7 500 000,00	7 500 000,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	80 485,00	133 210,00
Personalens källskatt	6 288,00	12 613,00
Övr kortfristiga skulder	346,00	29 155,00
Avräkning värme/vatten	74 561,00	104 380,00
Upplupen fastighetsskatt	445 662,00	429 975,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	422 900,00	346 508,00
SUMMA kortfristiga skulder	1 030 242,00	1 055 841,00
SUMMA skulder och Eget kapital	18 712 100,08	18 628 162,00
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	8 125 000,00	8 125 000,00

[Handwritten signature]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LORENSBORG
Org nr 746000-2665

Årsredovisning för 2013

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

NOT 1 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Medeltalet anställda	2013	2012
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	127 650	107 000
Andra löner och ersättningar	115 870	87 453
Övriga sociala kostnader	60 465	40 147
	303 985	234 600

NOT 2 BYGGNADER OCH MARK

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	7 185 000	7 185 000
Balanserat periodiskt underhåll	9 778 981	9 778 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 963 981	16 963 981
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivning	673 355	588 535
Årets avskrivning	84 820	84 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	758 175	673 355
Taxeringsvärden byggnader	51 578 000	51 578 000
Taxeringsvärden mark	65 422 000	65 422 000
	117 000 000	117 000 000

Avskrivning sker med 0,5% av anskaffningsvärdet.

NOT 3 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Amorteringsfond	Yttre reparationsfond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 787 200	2 810 038	3 366 640	108 443
Disposition av föregående års resultat			108 443	-108 443
Årets resultat				109 537
Belopp vid årets utgång	3 787 200	2 810 038	3 475 083	109 537

[Handwritten signatures]

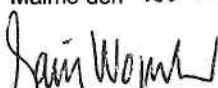
NOT 4 LÅNGFRISTIGA SKULDER


	Bundet till	2013-12-31	2012-12-31	Räntesats
Swedbank Hypotek AB 2655195572	2017-03-27	2 000 000	2 000 000	2,730%
Swedbank Hypotek AB 2655195580	2015-04-24	2 000 000	2 000 000	4,000%
Swedbank Hypotek AB 2655195598	2016-09-26	1 000 000	1 000 000	4,220%
Swedbank Hypotek AB 2753090386	2014-03-28	1 000 000	1 000 000	2,227%
Swedbank Hypotek AB 2758335208	2014-04-25	1 500 000	1 500 000	3,910%
		7 500 000	7 500 000	

NOT 5 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR LÅN

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	8 125 000,00	8 125 000,00
	8 125 000,00	8 125 000,00

Malmö den 28 mars 2014


 Marie Wojdkow
 Ordf

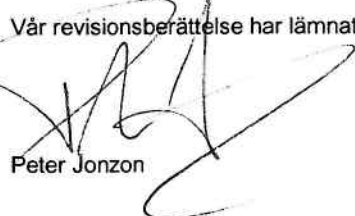

 Lykke Munk

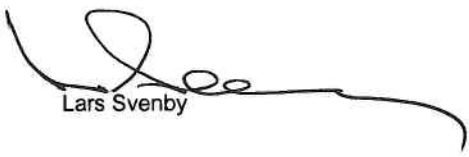

 Kaj Larsson


 Elisabet Rödning


 Per Göran Magnusson
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2014


 Peter Jonzon


 Lars Svenby