

Styrelsen för BRF Safiren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landsdomaren 16, Lunds kommun.

Fastighetens adresser är: Baravägen 7 och 9 i Lund.  
Fastigheten innehåller 64 lägenheter.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2007/2008.  
Total lägenhetsyta 4 704 kvm samt 55 bilplatser.

### FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2012.  
En extrastämma hölls den 18 juni 2012, eftersom frågor kring årsredovisningen dykt upp på ordinarie stämma.

### STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Simon Kopljar
Vice ordförande	Eva Olsson
Kassör	Tor Hjelmér
Sekreterare	Patrik Lundin
Ledamot	Ingrid Hollenby
Suppleant	Henrik Sandell
Suppleant	Magnus Helmer

Styrelsen har under året haft 12 ordinarie sammanträdet samt 1 budgetmöte.

### FIRMATECKNARE

Simon Kopljar och Tor Hjelmér, två i förening.

### REVISORER

Anders Henningsson, HABA Revisionsbyrå AB.

### VALBEREDNING

Stefan Bjurberg  
Inger Carlsson  
Martin Henriz

### MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 102 stycken.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 2 stycken.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

#### Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan för fastigheten.

Sh @  
TH

Offerter började samlas in december 2012 och beslut förväntas tas våren 2013.

### **Årets löpande underhåll**

Föreningens underhåll fortgår löpande efter avtal med Clifa.

### **Aktiviteter**

Planerat möte om utemiljön fick skjutas upp då styrelsen ansåg att underlaget för att diskutera ett beslut var för magert. Arbetet med att genomföra delar av det förslag som har utarbetats av Zinnia Garden har dock fortsatt. Ett möte med medlemmarna om utemiljön förväntas under kommande verksamhetsår.

Efter vintern 2011/2012 framförde boende på B-husets östra sida att vatten rann in på flera inglasade balkonger. Efter att föreningen reklamerat felet till MVB som konstruerat huset konstaterades att orsaken till läckaget var bristfällig takpapp vid vattenutkastet på taket. Flera lägenheter har påverkats av läckaget som tätades i november 2012 av MVB. I skrivande stund återstår måleriarbete samt återmontering av väggskivor vilket ska utföras av MVB och Försäkringsbolaget Zurich.

Ett informationsblad har skapats som framför allt riktar sig till nyinflyttade medlemmar. Informationsbladet delades ut första gången i mars 2013.

Det har under året också gjorts en energideklaration på båda husen som sitter uppsatta i entréhallarna.

### **Årsavgifter**

Styrelsen beslutade om att öka årsavgiften för nästa verksamhetsår (fr.o.m. andra kvartalet 2013) med 6 % för avgifter samt med 100 kr/plats för garageplatser.

### **Avsägelse lägenheter**

Inga avsägelse har skett under året.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Föreningen kommer under 2013 ingå avtal om upprättande av underhållsplan. Ett sådant avtal är under upphandling av styrelsen.

### **Ekonomi**

Föreningens kostnader har ökat på grund av avtal, bland annat underhåll av fastigheter, trädgård, hissar, ventilation och att föreningen börjat avsätta mer pengar till underhållsfonden. Styrelsen anser därför att höjningen av avgiften under året var nödvändig för att säkra att fastigheterna även i fortsättningen kommer att hållas i god kondition.

Föreningen har under året ingått avtal med Clifa för underhåll av trädgård och utemiljö.

Detta gjordes efter att medlemmar klagat på underhållet av trädgården, som utfördes efter beställning. Clifa anlätades först på prov, och efter att flera medlemmar uttryckt sitt gillande av resultatet, skrev styrelsen ett avtal.

### **STYRELSENS SLUTORD**

Styrelsen vill tacka för det gångna året och för visat förtroende.

SH @  
16 TH AA

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	109 289
årets vinst	24 834
	<b>134 123</b>

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	-15 877
	<b>134 123</b>

### STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

Su<sup>EE</sup> All  
14. TT

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
Nettoomsättning	1	1 528 554 <b>1 528 554</b>	1 595 665 <b>1 595 665</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	2, 3	-1 317 045	-1 113 149
Löpande underhåll	4	-143 364	-201 170
Avskrivningar	5	-50 000	-50 000
		<b>-1 510 409</b>	<b>-1 364 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 145</b>	<b>231 346</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 689	7 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-356
		<b>6 689</b>	<b>7 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 834</b>	<b>238 689</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 834</b>	<b>238 689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 834</b>	<b>238 689</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 166 500	159 216 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts-, och kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar	7	8	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	130 805	106 710
		<b>130 813</b>	<b>108 218</b>
<i>Kassa och bank</i>	9	1 150 854	1 159 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 281 667</b>	<b>1 268 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>160 448 167</b>	<b>160 484 635</b>

gh  
ih ee  
T.H. PK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		200 000	50 000
Förvärvad lägenhet		-890 000	-890 000
		<b>160 010 000</b>	<b>159 860 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		109 289	20 600
Årets resultat		24 834	238 689
		<b>134 122</b>	<b>259 289</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>160 144 122</b>	<b>160 119 289</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		126 357	124 701
Övriga skulder	11	750	7 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	176 938	233 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 045</b>	<b>365 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>160 448 167</b>	<b>160 484 635</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

SL  
16 00  
TH

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Tillgångar och skulder**

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

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhåll.

#### **Inkomstskatt**

Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstdeklaration för bostadsrättsföreningar. Föreningen har inte några skattepliktiga intäkter och betalar därför inte någon inkomstskatt.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker med 50.000 kr per år på anskaffningsvärdet.

gu  
16 TH

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgift bostäder	1 001 694	1 052 422
Garage	249 200	244 178
El och vatten	250 271	272 664
Gästlägenhet	17 400	12 900
Övriga intäkter	9 989	13 501
<b>Summa</b>	<b>1 528 554</b>	<b>1 595 665</b>

### Not 2 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012	2011
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	43 996	23 860
Övriga ersättningar	300	0
	<b>44 296</b>	<b>23 860</b>
<b>Gemensamma kostnader</b>		
Sociala avgifter	13 067	6 941
	<b>13 067</b>	<b>6 941</b>
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>57 363</b>	<b>30 801</b>

### Not 3 Drift

	2012	2011
Personalkostnader	57 363	30 801
Fastighetsskötsel och lokalvård	233 707	137 152
El	265 192	259 957
Uppvärmning	365 575	406 561
Vatten	54 353	45 707
Sophämtning	55 560	57 807
Kabel-tv	53 928	52 608
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	75 000	45 000
Avgifter för juridiska åtgärder	34 793	0
Fastighetsförsäkring och ansvarsförsäkring	28 228	25 226
Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	38 561	0
Extern revisor	16 063	25 875
Övriga driftkostnader	38 722	26 455
	<b>1 317 045</b>	<b>1 113 149</b>

sm ee  
lh Tit



**Not 4 Löpande underhåll**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uh/Rep Bostäder	0	176 873
Uh/Rep Lokaler Brf:s egen lokal	11 113	946
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	21 780	0
Uh/Rep Installationer	1 994	0
Uh/Rep Installationer ventilation	9 345	0
Uh/Rep Installationer hissar	67 801	23 351
Uh/Rep Installationer övrigt	950	0
Uh/Rep Fastighet utvändigt, övrigt	19 626	0
Uh/Rep Garage o p-plats	1 955	0
Försäkringsskador	8 800	0
	<b>143 364</b>	<b>201 170</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Avskrivningar på byggnad	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 737 940	156 737 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 737 940</b>	<b>156 737 940</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-150 000	-100 000
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 000</b>	<b>-150 000</b>
Mark	2 628 560	2 628 560
	<b>2 628 560</b>	<b>2 628 560</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>159 166 500</b>	<b>159 216 500</b>
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
	<b>76 400 000</b>	<b>76 400 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

Su EE  
lh Th

Skattekonto	8	8
	<b>8</b>	<b>8</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Kabel-TV	13 535	13 482
El och vatten	87 018	65 500
Försäkring	29 401	27 728
Övrigt	851	0
	<b>130 805</b>	<b>106 710</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2012-12-31	2011-12-31
Handelsbanken, Transaktionskonto	634 966	650 718
Handelsbanken, E-kapitalkonto	515 478	508 789
Handkassa	410	410
	<b>1 150 854</b>	<b>1 159 917</b>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Underhålls - fond	Förvärvad lägenhet	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 070 000	50 000	-890 000	20 600	238 689
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		150 000		88 689	-238 689
Årets resultat					24 834
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 070 000</b>	<b>200 000</b>	<b>-890 000</b>	<b>109 289</b>	<b>24 834</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdesskatt	750	2 700
Övrigt	0	4 742
	<b>750</b>	<b>7 442</b>

TH lu

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
El	0	26 377
Värme	0	50 722
Sociala avgifter	13 825	6 724
Avfall	0	4 609
Extern revision	15 500	15 000
Förutbetalda hyror och avgifter	103 613	89 997
Styrelsearvode	44 000	21 400
Övrigt	0	18 375
	<b>176 938</b>	<b>233 204</b>

Lund 2013-04-07

  
Simon Kopljar

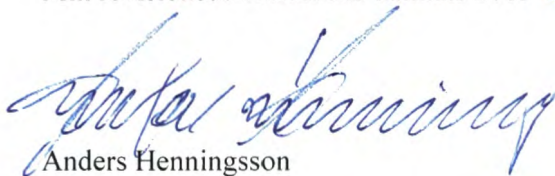
  
Eva Olsson

  
Tor Hjelmér

  
Patrik Lundin

  
Ingrid Hollenby

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-09.

  
Anders Henningsson

HABA Revisionsbyrå AB

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund,  
org.nr 769616-5328

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund för år 2012.

### *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 den 31 december 2012 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 Safiren i Lund för år 2012.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

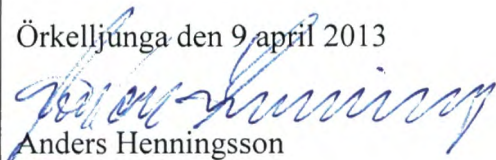
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örkelljunga den 9 april 2013



Anders Henningsson

Extern revisor