

Årsredovisning
för
BRF Safiren i Lund

769616-5328

Räkenskapsåret

2013 

Styrelsen för BRF Safiren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013.
En extrastämma hölls den 30 september 2013, där föreningen röstade för kollektivt bredband.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

2013-01-01--2013-04-25

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

2013-04-25--2013-10-02

Ordförande	Palle Gammelmark
Vice ordförande	Simon Kopljär
Kassör	Bengt Fredin
Sekreterare	Sofia Liljerup
Ledamot	Inger Carlson
Suppleant	Henrik Sandell
Suppleant	Magnus Helmer

2013-10-02-2013-12-31

Ordförande	Simon Kopljär
Vice ordförande	Inger Carlson
Kassör	Bengt Fredin
Sekreterare	Sofia Liljerup
Suppleant	Henrik Sandell
Suppleant	Magnus Helmer

Styrelsen har under året haft 10 ordinarie sammanträdet samt 1 budgetmöte.

FIRMATECKNARE

Simon Kopljär och Bengt Fredin, två i förening.

REVISOR

Boel Hellberg, PWC.

VALBEREDNING

Stefan Bjurberg
Martin Henriz
Eva Olson

MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 104 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 9 stycken.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhållsplan

Tidigt 2013 byggdes ett förråd i B-huset (Baravägen 9) hobbyrummet. Bakgrunden till detta var att ett förråd hade byggts så att det blockerade huvudkranarna för vatten. Detta skulle kunna kosta oss mycket pengar vid en olycka där vattnet måste stängas av så därför tog styrelsen ett beslut om att bygga ett förråd till den påverkade lägenhetsinnehavaren på den enda yta som fanns tillgänglig; hobbyrummet.

I början på året avslutades också arbetet med att återställa baravägen 9 efter vattenläckan. Målning och reparationsarbeten genomfördes av MVB för att återställa de skador som vattnet orsakat.

I samband med garantireparationerna på B-huset gjordes också en reparation av läckageskadorna på miljöhuset vid B-huset. Även detta gick på garantin och genomfördes av MVB.

Föreningens underhållsplan blev klar under september 2013.

Årets löpande underhåll

Föreningens underhåll fortgår löpande efter avtal med Clifa.

Aktiviteter

Vi har under verksamhetsåret slutit avtal med Perspektiv bredband om gemensamt bredband för föreningens alla medlemmar. Beslutet föregicks av en extra stämma där deltagarna fick rösta fram det alternativ man önskade.

Vi har sagt upp avtalet med Cima Maskin AB om snöröjning eftersom det fanns ett missnöje med hur dessa skött sitt uppdrag. Bland annat finns stora skador på plattor och växter efter en alltför riklig saltning.

Styrelsen har försökt få skadestånd för dessa skador men tyvärr misslyckats med det.

Numer har Clifa hand om snöröjningen. Styrelsen har också begränsat vilka gånger som snöröjjes för att minska kostnaden.

Årsavgifter

Föregående styrelses beslut om ökning av årsavgiften genomfördes enligt beslut med ökning på 6 % för avgifter samt 100 kr/plats för garageplatser.

Avsägelse lägenheter

Inga avsägelse har skett under året.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Ombyggnad och underhållsplan

Ett projekt för underhållsspolning av avloppen påbörjades i slutet av 2013. Bakgrunden var att rapporter om stopp och dåligt flöde i främst köksavloppen hade inkommit från några lägenheter. Det framgick ganska snart att detta skulle bli ett stort projekt. Vi tog därför in en konsult, Thomas Stenros TS luftteknik AB, som hjälpte oss med upphandling av spolföretag och såg till att vi hade korrekta och rättssäkra avtal med de vi skulle skriva avtal med.

Ekonomi

Enligt beslut på stämman 2013 skrevs avtal med PWC för att anlita Boel Hellberg som föreningens revisor.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 639	1 529	1 596
Rörelsenskostnader	-1 616	-1 510	-1 364
Finansiella poster, netto	3	7	7
Årets resultat	-210	25	239
Likvida medel och finansiella placeringar	1 429	1 151	1 160
Fond för yttre underhåll	350	200	50
Balansomslutning	161 333	161 338	160 485

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 878
avsättning till yttre fond	-139 000
årets förlust	-209 926
	-364 804

behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-29 954
i ny räkning överföres	-334 850
	-364 804

STYRELSENS SLUTORD

Den 2/10 avgick den valda ordföranden Palle Gammelmark ur styrelsen eftersom han sålt sin lägenhet och flyttat från föreningen. Detta utgjorde ett stort avbräck i arbetet och styrelsen fick ägna mycket tid åt internt arbete. Pga av detta har vi inte hunnit med allt vi planerat att göra. Arbetet med utemiljön är ett exempel på detta.

Styrelsen tackar föreningens medlemmar för det gångna året.

SL dg su

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 639 090 1 639 090	1 528 554 1 528 554
Fastighetskostnader			
Drift	2, 3	-1 420 505	-1 317 045
Löpande underhåll	4	-67 085	-143 364
Periodiskt underhåll		-29 954	0
Avskrivningar	5	-334 152	-50 000
		-1 851 696	-1 510 409
Rörelseresultat		-212 606	18 145
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 680	6 689
Resultat efter finansiella poster		-209 926	24 834
Årets resultat		-209 926	24 834

Se Bilaga
8 54

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	158 832 348	159 166 500
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egen bostadsrätt	7	890 000	890 000
Summa anläggningstillgångar		159 722 348	160 056 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		14 484	0
Övriga fordringar	8	8	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	167 388	130 805
		181 880	130 813
<i>Kassa och bank</i>	10	1 428 803	1 150 854
Summa omsättningstillgångar		1 610 682	1 281 667
SUMMA TILLGÅNGAR		161 333 030	161 338 167

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		160 700 000	160 700 000
Fond för yttre underhåll		350 000	200 000
		161 050 000	160 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 878	109 289
Årets resultat		-209 926	24 834
		-225 804	134 122
Summa eget kapital		160 824 196	161 034 122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		237 272	126 357
Övriga skulder	12	26 766	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	244 796	176 938
Summa kortfristiga skulder		508 834	304 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 333 030	161 338 167
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 underhållsplan.

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 på byggnadens anskaffningsvärde sker från och med 2013 med en progressiv avskrivningsplan beräknad med en avskrivningstid på 100 år. Årets avskrivning uppgår till 286 002 kr. Planerad avskrivning för 2014 uppgår till 294 660 kr.

För fastighetsförbättringar sker avskrivning med 10 år och grundar sig på investeringens bedömda livslängd.

Egen bostadsrätt

Egen bostadsrätt har tidigare redovisats under bundet eget kapital. Från och med 2013 redovisas den som en finansiell anläggningstillgång. Motsvarande justering har gjorts för 2012.

Handwritten signatures and initials in blue ink, likely representing the board members or the auditor.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

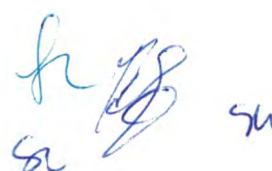
	2013	2012
Årsavgift bostäder	1 049 293	1 001 694
Garage	301 300	249 200
El och vatten	242 125	250 271
Gästlägenhet	23 700	17 400
Ersättning försäkringsskador	8 800	0
Övriga intäkter	13 872	9 989
Summa	1 639 090	1 528 554

Not 2 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 499	43 996
Övriga ersättningar	0	300
	44 499	44 296
Gemensamma kostnader		
Sociala avgifter	11 648	13 067
	11 648	13 067
Summa personalkostnader	56 147	57 363

Not 3 Drift

	2013	2012
Personalkostnader	56 147	57 363
Fastighetsskötsel och lokalvård	257 550	233 707
El	267 686	265 192
Uppvärmning	451 691	365 575
Vatten	71 765	54 353
Sophämtning	60 946	55 560
Kabel-tv	54 344	53 928
Bredband	13 179	0
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	80 462	75 000
Avgifter för juridiska åtgärder	4 750	34 793
Fastighetsförsäkring och ansvarsförsäkring	30 601	28 228
Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	5 425	38 561
Extern revisor	7 281	16 063
Underhållsplan	20 000	0
Övriga driftkostnader	38 678	38 722
	1 420 505	1 317 045



Not 4 Löpande underhåll

	2013	2012
Uh/Rep Bostäder	1 463	0
Uh/Rep Lokaler Brf:s egen lokal	8 808	11 113
Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning	1 911	0
Uh/Rep Gem utrymme övrigt	3 294	21 780
Uh/Rep Installationer	1 061	1 994
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	1 500	0
Uh/Rep Installationer ventilation	5 626	9 345
Uh/Rep Installationer el	2 086	0
Uh/Rep Installationer hissar	32 674	67 801
Uh/Rep Installationer övrigt	2 599	950
Uh/Rep Fastighet utvändigt, övrigt	0	19 626
Uh/Rep Garage o p-plats	6 063	1 955
Försäkringsskador	0	8 800
	67 085	143 364

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	286 002	50 000
Fastighetsförbättringar	48 150	0
	334 152	50 000

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	156 737 940	156 737 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 737 940	156 737 940
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-200 000	-150 000
Årets avskrivningar	-334 152	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 152	-200 000
Mark	2 628 560	2 628 560
	2 628 560	2 628 560
Bokfört värde Byggnader och Mark	158 832 348	159 166 500
Taxeringsvärde byggnader	66 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	16 400 000
	87 000 000	76 400 000



Not 7 Egen bostadsrätt

	2013-12-31	2012-12-31
Egen bostadsrätt	890 000	890 000
	890 000	890 000

Lägenhet A13 förvärvades 2010-10-13 för 890.000 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	8	8
	8	8

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Kabel-TV	13 647	13 535
Bredband	31 173	0
El- och vattendebitering	78 034	87 018
Försäkring	29 464	29 401
Fastighetsskötsel	12 881	0
Övrigt	2 189	851
	167 388	130 805

Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken, Transaktionskonto	910 545	634 966
Handelsbanken, E-kapitalkonto	518 158	515 478
Handkassa	100	410
	1 428 803	1 150 854

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 070 000	200 000	109 289	24 834
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		150 000	-125 167	-24 834
Årets resultat				-209 926
Belopp vid årets utgång	160 070 000	350 000	-15 878	-209 926



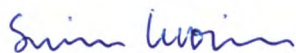
Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Mervärdesskatt	2 075	750
Källskatt	13 200	0
Sociala avgifter	11 491	0
	26 766	750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Sociala avgifter	13 982	13 825
Extern revision	11 500	15 500
Förutbetalda hyror och avgifter	174 814	103 613
Styrelsearvode	44 500	44 000
	244 796	176 938

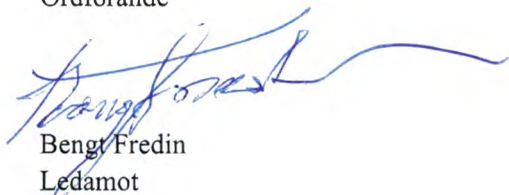
Lund 2014-05-19



Simon Kopljär
Ordförande



Inger Carlsson
Ledamot



Bengt Fredin
Ledamot



Sofia Liljerup
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 26 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund, för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Safiren i Lund, för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

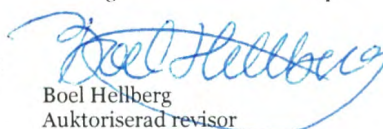
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014-05-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor