

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jordgubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-08-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-17 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄNGELHOLM 6:34	1989	Ängelholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

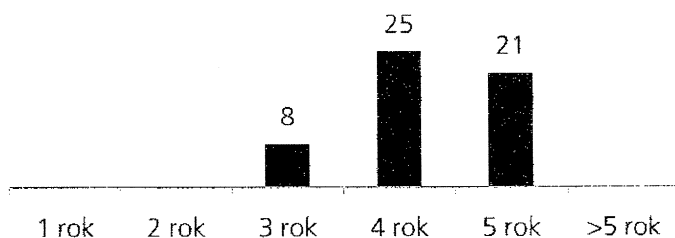
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 54 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 042 kvadratmeter, varav 6 042 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:







### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-440 553
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 699 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 078
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>3 094 048</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

**3 094 048**

د

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 720 368	3 689 176
Övriga rörelseintäkter		11 789	6 201
		<b>3 732 157</b>	<b>3 695 377</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-20 933	-23 020
Reparationer		-20 107	-62 517
Periodiskt underhåll		-1 463 011	-891 000
Taxebundna kostnader		-161 814	-96 443
Övriga driftskostnader		-134 270	-120 270
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-368 145	-233 774
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-109 798	-141 979
Personalkostnader		-78 063	-77 427
Avskrivningar		-197 146	-197 146
		<b>-2 553 287</b>	<b>-1 844 007</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 178 870</b>	<b>1 851 370</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		20 760	8 305
Räntekostnader		-1 640 182	-1 911 135
		<b>-1 619 422</b>	<b>-1 902 830</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-440 553</b>	<b>-51 460</b>

JJ

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 3</span>	52 377 966	52 575 112
	<u>52 377 966</u>	<u>52 575 112</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>52 381 466</b>	<b>52 578 612</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	150	0
Övriga fordringar	694	9 648
Förutbetalda kostnader <span style="float: right;">Not 4</span>	26 543	43 283
	<u>27 387</u>	<u>52 931</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	1 600 598	214 335
SBC klientmedel i SHB	547 354	2 195 642
	<u>2 147 953</u>	<u>2 409 977</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 175 340</b>	<b>2 462 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>54 556 806</b>	<b>55 041 520</b>

*JL*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 671 000	5 671 000
Upplåtelseavgifter		460 500	460 500
Fond för yttre underhåll	Not 6	3 191 468	1 217 390
		<b>9 322 968</b>	<b>7 348 890</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 534 601	5 560 140
Årets resultat		-440 553	-51 460
		<b>3 094 049</b>	<b>5 508 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 417 017</b>	<b>12 857 569</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	40 692 031	41 192 031
		<b>40 692 031</b>	<b>41 192 031</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	499 992	499 992
Leverantörsskulder		168 506	7 857
Skatteskulder		132 107	65 378
Övriga kortfristiga skulder		30 483	0
Upplupna kostnader	Not 8	357 220	132 339
Förutbetalda avgifter och hyror		259 450	286 354
		<b>1 447 758</b>	<b>991 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>54 556 806</b>	<b>55 041 520</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	58 545 000	58 545 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

cks

## 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).

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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,33 %	0,33 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 712 568	3 681 576
Hysesintäkter	7 800	7 600
	<b>3 720 368</b>	<b>3 689 176</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enl beställn	540	0
Snöröjning/sandning	18 319	4 118
Gemensamma utrymmen	0	150
Gård	0	17 253
Serviceavtal	1 277	0
Förbrukningsmateriel	100	1 499
Fordon	697	0
	<b>20 933</b>	<b>23 020</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	4 802
Hyseslägenheter	0	3 050
Sophantering/återvinning	0	326
Lås	0	3 500
VVS	3 822	15 800
Ventilation	1 433	2 578
Fönster	0	2 360
Garage/parkering	0	6 054
Vattenskada	14 852	24 047
	<b>20 107</b>	<b>62 517</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Ventilation	91 874	0
Huskropp utvändigt	0	891 000
Fasad	1 371 137	0
	<b>1 463 011</b>	<b>891 000</b>

JK



	2012	2011
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	67 509	14 684
Vatten	1 386	2 072
Sophämtning/renhållning	66 871	71 471
Grovsopor	26 049	8 216
	<u>161 814</u>	<u>96 443</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	62 932	49 321
Kabel-TV	71 338	71 380
	<u>134 270</u>	<u>120 701</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>368 145</b>	<b>233 774</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 500
Föreningskostnader	8 611	11 057
Styrelseomkostnader	0	6 400
Fritids och Trivselkostnader	2 935	16 771
Förvaltningsarvode	67 100	63 665
Förvaltningsarvoden övriga	9 938	16 250
Administration	3 794	10 916
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 420
	<u>109 798</u>	<u>141 979</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	59 400	59 400
Sociala kostnader	18 663	18 027
	<u>78 063</u>	<u>77 427</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	197 146	197 146
	<u>197 146</u>	<u>197 146</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 553 287</b>	<b>1 844 007</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	62 878 281	62 878 281
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>62 878 281</u>	<u>62 878 281</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-10 303 169	-10 106 023
Årets avskrivningar enligt plan	-197 146	-197 146
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-10 500 315</u>	<u>-10 303 169</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 377 966</b>	<b>52 575 112</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 137 000	3 137 000

JK

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 152 000	21 114 000
Taxeringsvärde mark	11 934 000	10 098 000
	<u>49 086 000</u>	<u>31 212 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

	2012-12-31	2011-12-31
Bostäder	49 086 000	31 212 000
	<u>49 086 000</u>	<u>31 212 000</u>

**Not 4**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2012-12-31	2011-12-31
Sveland (försäkring)	12 498	12 062
Anticimex	14 045	13 376
Kabel-tv	0	17 845
	<u>26 543</u>	<u>43 283</u>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 671 000	0	0	5 671 000
Upplåtelseavgifter	460 500	0	0	460 500
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	3 191 468	165 078	1 809 000	1 217 390
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>9 322 468</u>	<u>165 078</u>	<u>1 809 000</u>	<u>7 348 890</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 534 601	-165 078	-1 860 459	5 560 140
Årets resultat	-440 553	-440 553	51 460	-51 460
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>3 094 049</u>	<u>-605 553</u>	<u>-1 808 999</u>	<u>5 508 679</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 417 017</b>	<b>-440 553</b>	<b>0</b>	<b>12 857 569</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 217 390	1 052 312
Reservering enligt stadgar	165 078	165 078
Reservering enligt stämmobeslut	2 700 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-891 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<u>3 191 468</u>	<u>1 217 390</u>

**Not 7**


**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors-ändringsdag
SPARBANKEN GRIPEN	3,240 %	9 000 000	9 000 000	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	3,920 %	9 000 000	9 000 000	2015-01-08
SPARBANKEN GRIPEN	3,240 %	1 992 022	2 492 023	Rörligt
SPARBANKEN GRIPEN	3,200 %	21 200 000	21 200 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>41 192 022</u>	<u>41 692 023</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-499 992</u>	<u>-499 992</u>	
		<b>40 692 030</b>	<b>41 192 031</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 692 062 Kr.

Not 8	2012-12-31	2011-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	5 469	1 660
Sophämtning	335	326
Ränta	29 400	130 353
Fasadrenovering	322 016	0
	<b>357 220</b>	<b>132 339</b>

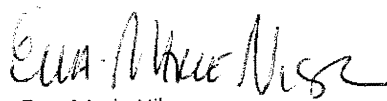
ÄNGELHOLM den 4 / 5 2013



Michael Ellerstrand  
Ordförande



Eva Ramberg  
Vice ordförande



Ewa-Marie Nilsson  
Sekreterare



Susanna Olsson  
Kassör



Jonas Lindgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2013

Ernst & Young AB



Marcus Torstensson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben, org.nr 716406-3625

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 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.

#### Revisorerernas 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 2012 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorerernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ängelholm den 29 maj 2013

Ernst & Young AB



Marcus Torstensson  
Godkänd revisor