

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jutamöllan

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

### Förvaltningsberättelse

Brf Jutamöllan bildades i december 2003. Alla lägenheter utom två blev bostadsrättslägenheter. Hösten 2009 såldes den sista och pengarna för den lägenheten kom in i föreningens kassa 2010. De pengarna kom under 2012 till nytta vid en omfattande renovering av fastigheten.

#### Renovering

Jutamöllans största åtagande under förvaltningsåret 2012 var den omfattande fasadrenovering som ägde rum under våren. Byggfirman Morneon tillsammans med konsultföretaget Epcon utförde en rad uppgifter:

- Fasaderna mot gatan och gården har fogats om.
- Skorstenarna på taket till uppgång 11 har murats om.
- Gavelväggen mellan uppgång 11 och uppgång 9 har täckts in med plåt.
- Plåttaket till uppgång 9 har bytts och fönsterkupor har målats.
- Balkonger har förstärkts och infästning av balkar har tätats.
- Vindarna har isolerats med 30 cm lös isolering.
- Ventilationsintag har tagits upp i gavlarna på uppgång 9.
- Vindsgolvet till 9B har förstärkts.

#### Ekonomi

Renoveringen var en nödvändig men kostsam investering för föreningen. En renovering av detta slag var värdeskapande såväl som viktig för att behålla huset i gott skick. Tilläggas bör även att renoveringen finansierades av den lägenhetsförsäljning som ägde rum 2009.

Arbetet med renoveringen avslutades under sommarmånaderna. Vid sammanräkning konstaterades att det inte blev några större oväntade utgifter för föreningen. Under året upptäcktes också att vissa fönster till 9:ans vindsvåningar var otäta. Fuktskador hade uppstått på grund av detta. Dessa skador åtgärdades utan kostnad av företaget som installerat fönstren och nya fönster sattes in. Under våren 2012 gjordes två avgiftshöjningar. Fr. o m den 1 januari 2012 höjdes månadsavgifterna 7,5 %, för att sedan höjas ytterligare 15,5 % den 1 april. Dessa höjningar har stabiliserat föreningens ekonomi och leder på sikt till ett månatligt överskott som kan användas till amortering såväl som avsättning till underhållsfond.

#### Allmänt om fastigheterna

Föreningen har under 2012 fortsatt med BFT Service, vaktmästare Terje Osberg.

Samarbetet har fungerat väl och fortlöper även under 2013.

Föreningen hade under året två städdagar, en på våren och en på hösten. Arbetet med att upprätthålla en fin trädgård fortsatte med insatser så som trädfällning och byggande av en grill.

Under tidig höst hade föreningen problem med råttor i källaren i 9A. Föreningen tog krafttag mot detta under städdagen och vaktmästare Terje murade igen hålen där råttorna kommit in och armerade med stålplåt. Sedan dess har ingen råttor synt till.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten: Verksamhetsåret 2013**

Under 2013 kommer fokus ligga på att fortsätta bygga en trygg ekonomi för Jutamölla, där vi med hjälp av de höjda avgifterna kan lägga undan pengar varje månad. Om detta sker i form av amortering på fastighetslån eller placering i underhållsfonden är ännu inte beslutat. Detta kommer på sikt skapa en större buffert än föreningen har i dagsläget.

Inga större investeringar eller arbeten är planerade för 2013. Vi är nu i en fas där vi har haft väldigt mycket utgifter och investeringar, och vi går nu mot en något lugnare period.

### **Fakta om vår fastighet**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarnvingen 9	2003	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.  
Energideklaration upprättades 2009.  
En underhållsplan upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

### **Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Karl Klackenber	Ordförande
Hanna Palm Johansson	Sekreterare
Jessica Andersson	Kassör
Nils Thernfrid	Ledamot
Andreas Rydbacken	Ledamot
Lovisa Bolin	Ledamot

Navkiran Jossan	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

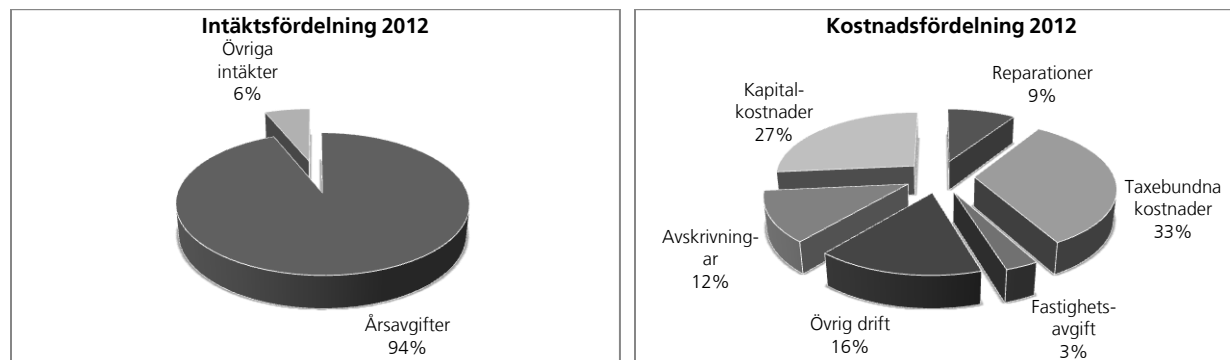
Stefan Ferm	Ordinarie Intern	-
-------------	------------------	---

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 011 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	826	688	660	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 502	5 370	5 417	5 461
Elkostnad/kvm totalyta	29	29	48	29
Värmekostnad/kvm totalyta	193	164	155	162
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	17	15	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	224	211	175	177

## Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

## Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 589
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-269 911
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 484
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-266 806</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-266 806**

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	834 631	695 592
Övriga rörelseintäkter		54 657	29 929
		<b>889 288</b>	<b>725 521</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-23 751	-26 663
Reparationer		-79 088	-31 220
Periodiskt underhåll		0	-156 625
Taxebundna kostnader		-279 552	-235 521
Övriga driftskostnader		-39 859	-38 917
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-27 300	-26 040
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-52 729	-73 370
Personalkostnader		-20 465	-17 807
Avskrivningar		-104 848	-89 196
		<b>-627 592</b>	<b>-695 360</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>261 696</b>	<b>30 162</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		642	14 431
Räntekostnader		-226 749	-213 428
		<b>-226 107</b>	<b>-198 997</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>35 589</b>	<b>-168 836</b>

<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	Not 3	14 181 846	12 799 157
Pågående byggnation	Not 4	0	29 301
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<b>14 181 846</b>	<b>12 828 458</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 181 846</b>	<b>12 828 458</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 802	0
Skattefordringar		12 729	13 989
Övriga fordringar		352	266
Förutbetalda kostnader	Not 6	19 330	18 301
		<b>37 213</b>	<b>32 556</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		532	1 360 086
SBC klientmedel i SHB		336 261	184 462
		<b>336 793</b>	<b>1 544 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>374 006</b>	<b>1 577 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 555 852</b>	<b>14 405 562</b>

<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 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 100 804	7 100 804
Upplåtelseavgifter		1 792 159	1 792 159
Fond för yttre underhåll	Not 8	201 532	325 673
		<b>9 094 495</b>	<b>9 218 636</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-302 394	-257 700
Årets resultat		35 589	-168 836
		<b>-266 805</b>	<b>-426 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 827 690</b>	<b>8 792 101</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 546 535	5 412 575
		<b>5 546 535</b>	<b>5 412 575</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	16 040	16 040
Leverantörsskulder		40 535	83 897
Upplupna kostnader	Not 10	52 177	47 494
Förutbetalda avgifter och hyror		72 875	53 455
		<b>181 627</b>	<b>200 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 555 852</b>	<b>14 405 562</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 200 000	6 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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 tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,54%	0,54%
Fastighetsförbättringar	2,50%	2,50%
Kodlås	2,00%	2,00%
Fasad/Tak	2,50%	
Inventarier	Fullt avskriven	20,20%

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

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	834 631	695 592
	<b>834 631</b>	<b>695 592</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	10 000	14 050
Fastighetsskötsel enligt beställning	4 644	6 216
Fastighetsskötsel gård beställning	2 500	0
Gård	5 617	2 293
Förbrukningsmateriel	990	3 594
Fordon	0	510
	<b>23 751</b>	<b>26 663</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	8 018	0
Gemensamma utrymmen	26 125	4 500
Tvättstuga	2 663	1 252
Källare	7 500	0
Entré/trapphus	0	1 085
Lås	7 218	2 847
VVS	2 663	6 561
Ventilation	5 584	1 000
Tak	12 500	0
Fönster	5 942	0
Skador/klotter/skadegörelse	875	11 625
Vattenskada	0	2 350
	<b>79 088</b>	<b>31 220</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Entré/trapphus	0	80 000
VVS	0	29 000
Ventilation	0	47 625
	<b>0</b>	<b>156 625</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	29 551	29 086
Värme	195 293	165 635
Vatten	28 686	17 461
Sophämtning/renhållning	20 797	17 951
Grovsopor	5 225	5 388
	<b>279 552</b>	<b>235 521</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	11 115	10 671
Kabel-TV	28 744	28 246
	<b>39 859</b>	<b>38 917</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 300</b>	<b>26 040</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	863	1 100
Tele och datakommunikation	259	259
Juridiska åtgärder	750	750
Inkassering avgift/hyra	1 500	750
Föreningskostnader	373	1 653
Styrelseomkostnader	0	119
Fritids och Trivselkostnader	1 792	0
Förvaltningsarvode	39 546	38 069
Förvaltningsarvoden övriga	0	750
Administration	3 636	5 285
Konsultarvode	0	20 625
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	<b>52 729</b>	<b>73 370</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	16 349	13 550
Sociala kostnader	4 116	4 257
	<b>20 465</b>	<b>17 807</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	47 095	47 095
Förbättringar	57 753	42 101
	<b>104 848</b>	<b>89 196</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>627 592</b>	<b>695 360</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	13 387 373	13 356 123
Nyanskaffningar	1 487 537	31 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 874 910</b>	<b>13 387 373</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-588 216	-499 019
Årets avskrivningar enligt plan	-104 848	-89 196
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-693 064</b>	<b>-588 216</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 181 846</b>	<b>12 799 157</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 969 470	2 969 470
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	3 628 000	3 628 000
	<b>10 828 000</b>	<b>10 828 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	10 828 000	10 828 000
	<b>10 828 000</b>	<b>10 828 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	29 301
	<b>0</b>	<b>29 301</b>
<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	58 334	58 334
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 334</b>	<b>58 334</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-58 334	-58 334
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 334</b>	<b>-58 334</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	7 186	7 186
Försäkring	11 885	11 115
Tele o datakommunikation	259	0
	<b>19 330</b>	<b>18 301</b>

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 100 804	0	0	7 100 804
Upplåtelseavgifter	1 792 159	0	0	1 792 159
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	201 532	32 484	-156 625	325 673
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 094 495</b>	<b>32 484</b>	<b>-156 625</b>	<b>9 218 636</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-302 394	-32 484	-12 211	-257 700
Årets resultat	35 589	35 589	168 836	-168 836
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-266 805</b>	<b>3 105</b>	<b>156 625</b>	<b>-426 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 827 690</b>	<b>35 589</b>	<b>0</b>	<b>8 792 101</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	325 673	513 429
Reservering enligt stadgar	32 484	32 484
Reservering enligt stämmobeslut	-156 625	-220 240
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>201 532</b>	<b>325 673</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
Stadshypotek AB	4,510 %	2 600 000	2 600 000	2016-04-30
Stadshypotek AB	4,860 %	1 228 625	1 228 625	2019-04-30
Stadshypotek AB	3,030 %	1 583 950	1 599 990	2013-09-01
Stadshypotek AB	3,380 %	150 000	0	2013-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 562 575</b>	<b>5 428 615</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-16 040</b>	<b>-16 040</b>	
		<b>5 546 535</b>	<b>5 412 575</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 482 375 Kr.

<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	1 380	2 412
Värme	29 454	22 952
Vatten	622	1 602
Sophämtning	1 721	1 740
Ränta	19 000	18 788
	<hr/> <b>52 177</b>	<hr/> <b>47 494</b>

LUND den / 2013

Karl Klackenborg  
Ordförande

Hanna Palm Johansson  
Sekreterare

Jessica Andersson  
Kassör

Lovisa Bolin  
Ledamot

Andreas Rydbacken  
Ledamot

Nils Thernfrid  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Stefan Ferm  
Intern revisor