

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jutamölla

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Brf Jutamölla

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarningen 9	2003	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

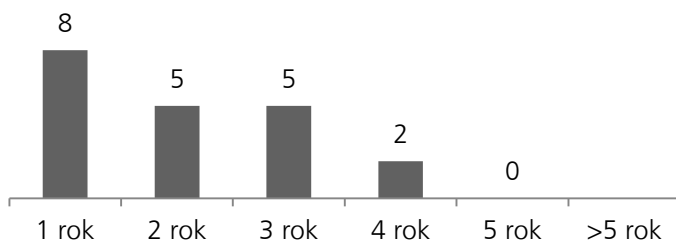
Fastigheten bebyggdes 1906 - 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 011 m<sup>2</sup>, varav 1 011 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



---

## Gemensamhetsutrymmen

---

Kvarnvingen 9

---

### Byggnadens tekniska status Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

---

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 20 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Nyupplåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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

### Styrelsen

Karl Klackenber	Ordförande
Hanna Palm Johansson	Sekreterare
Lovisa Bolin	Kassör
Kajsa Klamborn	Ledamot
Alexander Astermark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under 2013 fortsatt med BTF Service, vaktmästare Terje Osberg, vilket har fungerat väl. Terje har, förutom att sköta smålagningar i fastigheten, gjutit igen hål i porten till hus 9 samt monterat ett nytt cykelställ i anslutning till det gamla cykelskjulet.

I samband med justering av varmvattenssystemet lokaliserades en läcka som omedelbart åtgärdades. Även stolsliften i hus 11 B lagades.

I samarbete med grannföreningen Kvarnvingen anlätades under hösten en arborist för beskärning av den björk som står på Brf Jutamöllans mark. Kostnaden för arboristen delades lika mellan föreningarna då björken påverkade vardera partens fastighet.

En sandlåda såväl som en studsatta införskaffades under året till hus 11. Dessa bekostades av de boende själva efter ett godkännande från övriga medlemmar.

Föreningen hade under året två städdagar. En på våren och en på hösten, samt en glöggkväll innan julen. Det gemensamma arbetet med att upprätthålla en fin trädgård samt verka för en större gemenskap inom föreningen fortsatte således även under 2013.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer arbetet att fokuseras kring upprättandet av en ny underhållsplan för de kommande åren. Därutöver kommer fokus även fortsättningsvis att ligga på ett stärkande av föreningens ekonomi genom att förvalta den buffert som nu månatligen byggs upp.

### Övrig information

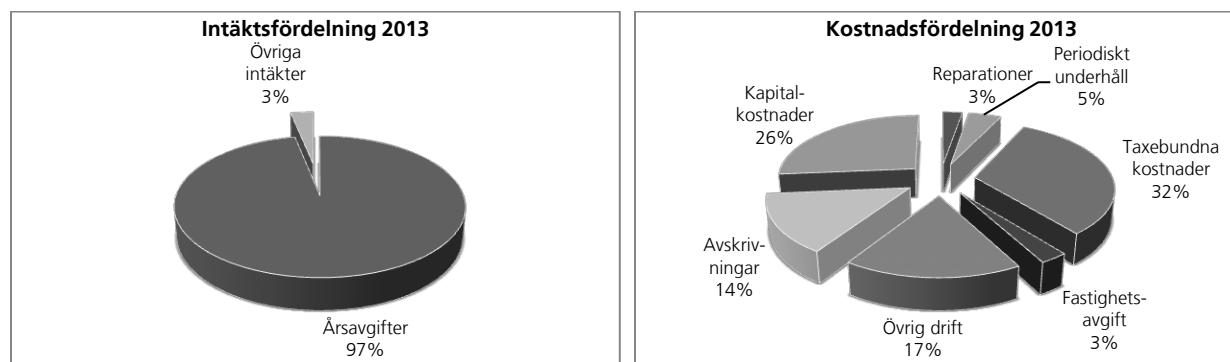
Brf Jutamöllan bildades i december 2003. Alla lägenheter utom två blev bostadsrättslägenheter. Den sista lägenheten såldes under hösten 2009 och pengarna för lägenheten kom in i föreningens kassa 2010. Dessa användes framför allt till den omfattande renovering av fastigheten som skedde 2012. Med renoveringen slutfördes också den tidigare upprättade underhållsplanen, varpå arbetet att upprätta en ny underhållsplan påbörjades och ska fastställas under kommande verksamhetsår.

### Föreningens ekonomi

Efter höjningen av månadsavgifterna under 2012 har föreningens ekonomi stabiliserats och gett ett månatligt överskott vilket har använts till amortering av befintliga lån. Det kortfristiga lånet som upptogs i samband med renoveringen 2012 kommer att avbetalas i juni 2014.

I övrigt har inga större investeringar gjorts under 2013 och överskottet har avsatts till underhållsfonden i enlighet med stadgarna.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 011 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	854	826	688	660
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 486	5 502	5 370	5 417
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	29	29	48
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	190	193	164	155
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	28	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	229	224	211	175

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 238
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-266 806
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 050
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-290 618</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs** 39 875  
**-250 743**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	863 594	834 631
Övriga rörelseintäkter		28 007	54 657
		<b>891 601</b>	<b>889 288</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-27 376	-23 751
Reparationer		-22 878	-79 088
Periodiskt underhåll		-39 875	0
Taxebundna kostnader		-282 416	-279 552
Övriga driftskostnader		-36 126	-39 859
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-24 200	-27 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-69 373	-52 729
Personalkostnader		-18 261	-20 465
Avskrivningar		-126 541	-104 848
		<b>-647 046</b>	<b>-627 592</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>244 555</b>	<b>261 696</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		479	642
Räntekostnader		-231 796	-226 749
		<b>-231 317</b>	<b>-226 107</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13 238</b>	<b>35 589</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 14 055 305	14 181 846
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>14 055 305</b>	<b>14 181 846</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 055 305</b>	<b>14 181 846</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 802
Skattefordringar	15 829	12 729
Övriga fordringar	449	352
Förutbetalda kostnader	Not 5 18 396	19 330
	<b>34 674</b>	<b>37 213</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 799	532
SBC klientmedel i SHB	461 279	336 261
	<b>464 077</b>	<b>336 793</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>498 751</b>	<b>374 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 554 056</b>	<b>14 555 852</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<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 7	238 582	201 532
		<b>9 131 545</b>	<b>9 094 495</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-303 855	-302 394
Årets resultat		13 238	35 589
		<b>-290 617</b>	<b>-266 805</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 840 928</b>	<b>8 827 690</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 530 200	5 546 535
		<b>5 530 200</b>	<b>5 546 535</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	16 040	16 040
Leverantörsskulder		40 245	40 535
Upplupna kostnader	Not 9	53 830	52 177
Förutbetalda avgifter och hyror		72 814	72 875
		<b>182 929</b>	<b>181 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>14 554 056</b>	<b>14 555 852</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,54%	0,54%
Fastighetsförbättringar	2,50%	2,50%
Kodlås	2,00%	2,00%
Fasad/Tak	2,50%	2,50%

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

<b>Not 1</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	863 594	834 631
	<b>863 594</b>	<b>834 631</b>

<b>Not 2</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	16 500	10 000
Fastighetsskötsel beställning	6 840	4 644
Fastighetsskötsel gård beställ	3 125	2 500
Gård	478	5 617
Förbrukningsmateriel	433	990
	<b>27 376</b>	<b>23 751</b>



<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	8 018
Gemensamma utrymmen	0	26 125
Tvättstuga	2 155	2 663
Källare	0	7 500
Entré/trapphus	190	0
Lås	195	7 218
VVS	8 879	2 663
Värmeanläggning/undercentral	7 500	0
Ventilation	0	5 584
Elinstallationer	2 440	0
Hiss	1 519	0
Tak	0	12 500
Fönster	0	5 942
Skador/klotter/skadegörelse	0	875
	<b>22 878</b>	<b>79 088</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	39 875	0
	<b>39 875</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	30 540	29 551
Värme	191 997	195 293
Vatten	33 583	28 686
Sophämtning/renhållning	26 296	20 797
Grovsopor	0	5 225
	<b>282 416</b>	<b>279 552</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	11 885	11 115
Kabel-TV	24 241	28 744
	<b>36 126</b>	<b>39 859</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 200</b>	<b>27 300</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 877	863
Tele och datakommunikation	260	259
Juridiska åtgärder	0	750
Inkassering avgift/hyra	1 200	1 500
Föreningskostnader	0	373
Fritids och Trivselkostnader	870	1 792
Förvaltningsarvode	40 930	39 546
Förvaltningsarvoden övriga	5 563	0
Administration	1 074	3 636
Korttidsinventarier	12 589	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	<b>69 373</b>	<b>52 729</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

<b>Not 2 forts</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	14 900	16 349
Sociala kostnader	3 361	4 116
	<b>18 261</b>	<b>20 465</b>

<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	47 095	47 095
Förbättringar	79 446	57 753
	<b>126 541</b>	<b>104 848</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **647 046** **627 592**

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	14 874 910	13 387 373
Nyanskaffningar	0	1 487 537
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 874 910</b>	<b>14 874 910</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-693 064	-588 216
Årets avskrivningar enligt plan	-126 541	-104 848
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-819 605</b>	<b>-693 064</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **14 055 305** **14 181 846**  
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 969 470 2 969 470

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	4 550 000	3 628 000
	<b>12 350 000</b>	<b>10 828 000</b>

<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	12 350 000	10 828 000
	<b>12 350 000</b>	<b>10 828 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	12 355	11 885
Kabel-TV	5 718	7 186
Tele o datakommunikation	323	259
	<b>18 396</b>	<b>19 330</b>

**Not 6**

**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	238 582	37 050	0	201 532
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 131 545</b>	<b>37 050</b>	<b>0</b>	<b>9 094 495</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-303 855	-37 050	35 589	-302 394
Årets resultat	13 238	13 237	-35 589	35 589
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-290 617</b>	<b>-23 813</b>	<b>0</b>	<b>-266 805</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 840 928</b>	<b>13 237</b>	<b>0</b>	<b>8 827 690</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	201 532	325 673
Reservering enligt stadgar	37 050	32 484
Reservering enligt stämmobeslut	0	-156 625
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>238 582</b>	<b>201 532</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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	3,400 %	1 567 990	1 583 950	rörlig
Stadshypotek AB	2,530 %	149 625	150 000	2014-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 546 240</b>	<b>5 562 575</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-16 040</b>	<b>-16 040</b>	
		<b>5 530 200</b>	<b>5 546 535</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 466 040 kr.

<b>Not 9</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	2 300	1 380
Värme	23 708	29 454
Vatten	8 000	622
Sophämtning	0	1 721
Ränta	19 822	19 000
	<hr/> <b>53 830</b>	<hr/> <b>52 177</b>

LUND den / 2014

Karl Klackenberg  
Ordförande

Hanna Palm Johansson  
Sekreterare

Lovisa Bolin  
Kassör

Alexander Astermark  
Ledamot

Kajsa Klamborn  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Stefan Ferm  
Intern revisor