

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rökepipan

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 1989-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ringkaret 2	1989	Lund
Mjölbingen 2	1989	Lund

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är el.

Byggnadsår och ytor

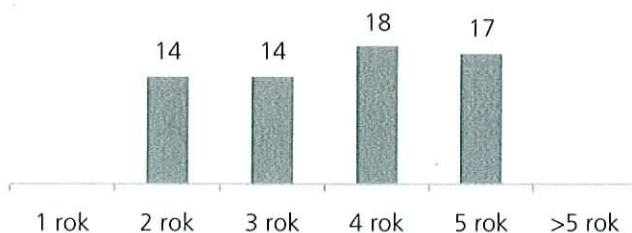
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 63 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 481 kvadratmeter, varav 6 481 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F. Li.", "Zw", "FSO", "JH", and "FH".

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering lekplats.	2012	Vi renoverade lekplatsen på Mäldvägen.
Ytterdörrar.	2012	3st ytterdörrar byttes ut.
Målning av takkupor.	2011	Samtliga (35st), 1 1/2 plans lgh.
Ytterdörrar.	2011	3 st ytterdörrar (dörrblad).
Gaspanna.	2011	1 st gaspanna, ersättning av bef. med ny.
Utvändig målning av 3 st containerinhägnader och soprum.	2010	Samt utbyte av dåliga brädor.
Målning av gavlar och plåtbeklädnad av vindskenor samt krönplåt.	2010	Samt utbyte av dåliga brädor och fönsterplåt.
Målning av förråd med tillhörande garage.	2009	Alla förråd med tillh. garage samt byte av plasttak.
Byte av dörrar.	2009	12 ytterdörrar, 6 förrådsdörrar.
Komplettering av lekplats.	2008	Ny gunga och fyllt på sand.
Byte av dörrar.	2008	9 ytterdörrar och 6 förrådsdörrar.
Målning av fönster.	2007 - 2008	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gaspannor	2013-2016	Byte av 61st gaspannor (2 st bytt 2009, 2011)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 63 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Christian Jensen	Ordförande
Leif Ruben Sigvard Wilhelmsson	Vice ordförande
Fredrik Stefan Green	Sekreterare
Carl Fredrik Klason	Kassör
Bo Fredrik Söderberg	Ledamot
Johan Bertil Nordström	Ledamot

Georgeta Anton	Suppleant
Karin Anita Elisabet Berglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials:
F.S. (top right)
E.L. (middle left)
P. (bottom left)
J.W. (middle right)
K.L. (bottom right)

Revisorer

Jonas Person
Emma Ljungman
Dominique Fägerström
Leif Wilhelmsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Dalby Revisionsbyrå
Fr.o.m 1/11 2011
Avgick 1/11 2011
Avgick 26/5 2011

Valberedning

Ulf Månsson
Johan Knutsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har styrelsen arbetat mycket med det frivilliga kapitaltillskottet som genomfördes under första kvartalet 2013. Förutom det har styrelsen även arbetat med en långsiktig ekonomisk planering där en del i detta arbete gällde att få till en långsiktig underhållsplan. Styrelsen valde att ta hjälp av företaget EVU med framtagningen av denna.

Underhållsmässigt har den största posten varit upprustningen av lekplatsen på Mäldvägen. Entreprenör var kundföretaget Mark & Park bolaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2013 kommer samtliga gaspannor att bytas, med undantag för två stycken som redan bytts ut. Anledningen till att styrelsen valt att byta ut samtliga på en gång är att totalkostnaden kommer att bli lägre och att det administrativt blir mycket effektivare än om de skulle bytts ut under flera års tid. Nya gaspannor kommer även att sänka bostadsrättsinnehavarnas energikostnader samt minska föreningens kostnader för underhåll och reparation av de nu föråldrade gaspannorna.

Under 2013 kommer även det frivilliga kapitaltillskottet att genomföras vilket kommer att stärka föreningens ekonomi samt ge de deltagande bostadsrättsinnehavare möjlighet att sänka sin avgift.

Under året kommer vi även att med hjälp av extern konsult inspektera våtrummen i samtliga bostadsrätter då detta inte gjorts på länge.

Föreningens ekonomi

Amorteringen på SEB-lånet ökades till 600.000:- under 2013. Med hjälp av den nya underhållsplanen samt den nya långsiktiga ekonomiska planen har en långtidsbudget kunnat förfinas och förbättras. Avskrivningsbeloppet kommer också att höjas till 600.000:- fr.o.m. 2013 för att bättre återspegla de verkliga kostnaderna samt bättre sammankopplas mot amorteringen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2013-01-01 med 5 %. Denna relativt stora höjning berodde på att ingen höjning gjordes 2012 i avvaktan på hur det skulle gå med det frivilliga kapitaltillskottet och stämmer väl med den ursprungliga planen att höja ca 2.5% både 2012 och 2013.



Handwritten signatures and initials: E. J., F.S., and others.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 481 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	660	659	654
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 066	8 108	8 168	8 213
Elkostnad/kvm totalyta	6	7	6	8
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	21	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	311	304	245	282

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	382 597
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 821 165
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 695
summa balanserat resultat	2 935 067

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

att i ny räkning överförs **2 935 067**

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

Handwritten signatures and initials:
Edj. [signature] 750
P [signature] 2W
rh

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	4 275 264	4 275 264
Övriga rörelseintäkter		124	11 909
		4 275 388	4 287 173

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-115 522	-123 718
Reparationer	-129 016	-160 290
Periodiskt underhåll	-350 053	-325 685
Taxebundna kostnader	-352 252	-341 591
Övriga driftskostnader	-112 648	-108 315
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-403 043	-350 724
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-172 591	-221 174
Personalkostnader	-90 182	-86 140
Avskrivningar	-177 319	-149 244
	-1 902 626	-1 866 880

RÖRELSERESULTAT

2 372 762

2 420 293

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	25 756	18 150
Räntekostnader	-2 015 921	-1 969 994
	-1 990 165	-1 951 844

ÅRETS RESULTAT

382 597

468 448

E. J. O. / FSO
HL SW
HL

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	54 781 933	54 959 252
	54 781 933	54 959 252
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 785 433	54 962 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	18 227	44 869
Förutbetalda kostnader Not 4	28 296	27 399
	46 523	72 268
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 147 231	2 116 734
SBC klientmedel i SHB	1 271 379	1 071 745
	3 418 610	3 188 478
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 465 133	3 260 746
SUMMA TILLGÅNGAR	58 250 567	58 223 499

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "F50", "F51", and "F52".

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 304 549	1 304 549
Upplåtelseavgifter		99 463	99 463
Fond för yttre underhåll	Not 6	986 054	1 058 950
		2 390 066	2 462 962
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 552 470	2 011 126
Årets resultat		382 597	468 448
		2 935 067	2 479 574
SUMMA EGET KAPITAL		5 325 134	4 942 537
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	51 874 270	52 150 636
		51 874 270	52 150 636
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	400 000	400 000
Leverantörsskulder		23 613	102 629
Skatteskulder		49 404	19 756
Övriga kortfristiga skulder		41 884	0
Upplupna kostnader	Not 8	172 270	245 727
Förutbetalda avgifter och hyror		363 992	362 214
		1 051 163	1 130 326
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		58 250 567	58 223 499
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	55 994 000	55 994 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

FS
E.Lj. #6
#6

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%

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.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	4 275 264	4 275 264
	4 275 264	4 275 264

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	0	8 520
Snöröjning/sandning	26 661	3 750
Sotning	0	2 548
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 134
Gemensamma utrymmen	25 793	0
Gård	1 557	0
Serviceavtal	37 441	37 681
Förbrukningsmateriel	24 070	15 085
	115 522	123 718

Reparationer

Fastighet förbättringar	14 700	99 169
Brf Lägenheter	0	13 023
Gemensamma utrymmen	0	5 017
Lås	5 670	0
VVS	28 625	2 064
Värmeanläggning/undercentral	39 203	30 498
Elinstallationer	40 818	0
Tak	0	875
Garage/parkering	0	1 646
Vattenskada	0	7 998
	129 016	160 290

Edin
FSC
RW

Not 2 Fortsättning	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Byggnad	109 745	232 537
Lägenhet	33 762	18 881
Lås	0	1 520
VVS	14 108	0
Värmeanläggning	0	53 800
Ventilation	6 275	12 000
Mark/gård/utemiljö	186 163	6 947
	350 053	325 685
Taxebundna kostnader		
El	36 711	45 095
Vatten	124 346	119 376
Sophämtning/renhållning	191 195	177 120
	352 252	341 591
Övriga driftskostnader		
Försäkring	53 504	51 616
Självrisk	1 500	0
Kabel-TV	57 644	56 699
	112 648	108 315
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	403 043	350 724
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 025	2 475
Medlemsinformation	1 150	8 593
Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 500
Föreningskostnader	21 150	21 137
Styrelseomkostnader	1 396	1 058
Fritids och Trivselkostnader	2 386	12 520
Förvaltningsarvode	68 506	66 848
Förvaltningsarvoden övriga	4 976	12 000
Administration	10 029	13 034
Korttidsinventarier	6 423	0
Konsultarvode	42 900	73 359
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 650
	172 591	221 174
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 200	65 092
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	555	596
Sociala kostnader	21 427	20 452
	90 182	86 140
Avskrivningar		
Byggnad	177 319	149 244
	177 319	149 244
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 902 626	1 866 880

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "E.H.", "T.M.", "H.", and "FSO".

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 104 695	56 104 695
Utgående anskaffningsvärde	56 104 695	56 104 695
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 145 443	-996 199
Årets avskrivningar enligt plan	-177 319	-149 244
Utgående avskrivning enligt plan	-1 322 762	-1 145 443
Planenligt restvärde vid årets slut	54 781 933	54 959 252
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	20 640 917	20 640 917
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 294 000	29 789 000
Taxeringsvärde mark	18 445 000	17 343 000
	53 739 000	47 132 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	53 739 000	47 132 000
	53 739 000	47 132 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 505	12 988
Kabel-TV	14 791	14 411
	28 296	27 399

Not 5	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 304 549	0	0	1 304 549
Upplåtelseavgifter	99 463	0	0	99 463
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	986 054	268 695	-341 591	1 058 950
Summa bundet eget kapital	2 390 066	268 695	-341 591	2 462 962
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 552 470	-268 695	810 039	2 011 126
Årets resultat	382 597	382 597	-468 448	468 448
Summa fritt eget kapital	2 935 067	113 902	341 591	2 479 574
Summa eget kapital	5 325 134	382 597	0	4 942 537

Ed. av FSO
P. R. H. H. W.

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 058 950	2 123 290
Reservering enligt stadgar	268 695	235 660
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-341 591	-1 300 000
Vid årets slut	986 054	1 058 950

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
SBAB	3,400 %	13 188 384	13 200 000	2017-09-04
SBAB	3,400 %	13 200 000	13 200 000	2014-12-04
SBAB	4,180 %	13 100 728	13 100 728	2014-01-09
SEB BOLÅN	3,940 %	12 785 158	13 049 908	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		52 274 270	52 550 636	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		51 874 270	52 150 636	

AN
FSC
Edi. Th 2nd
#6
P

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	1 081	5 296
Sophämtning	14 428	11 979
Extern revisor	4 500	5 000
Ränta	140 476	129 670
Reparationer, fastighet	0	8 238
Snöröjning	11 785	0
Styrelsearvode	0	64 200
Internrevisor	0	892
Arbetsgivaravgifter	0	20 452
	172 270	245 727

DALBY den 3 / 5 2013



Lars Christian Jensen
Ordförande



Leif Ruben Sigvard-Wilhelmsson
Vice ordförande



Fredrik Stefan Green
Sekreterare



Carl Fredrik Klason
Kassör



Johan Bertil Norström
Ledamot



Bo Fredrik Söderberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2013



Jonas Person
Extern revisor



Emma Ljungman
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖKEPIPAN

ORG NR. 716439-0093

2012-01-01 – 2012-12-31

Till föreningsstämman

Dalby Ekonomiservice AB och internrevisorn utsedda till revisorer i Bostadsrätts- föreningen Rökepipan, Dalby, org.nr 716439-0093, för räkenskapsåret 20120101—20121231, lämnar härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Rökepipan för år 2012. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalby den 8 maj - 2013



Jonas Persson
Dalby Ekonomiservice AB



Emma Ljungman
Internrevisor