

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

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 hos Bolagsverket den 10 november 2004 då även föreningens ekonomiska plan registrerades.

Fastighetsuppgifter

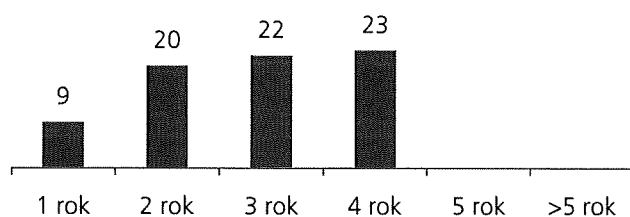
Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 3 i Lunds kommun med därpå två stycken uppförda byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 2006 och fastighetens adress är Södra vägen 13 resp. 15 i Lund. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. Bostadsrättstillägg ingår och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6133 kvadratmeter, varav 5383 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 750 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Övrig information

Föreningen är tillsammans med grannföreningen Margretedal ägare av en gemensamhetsanläggning som omfattar framför allt garageplatser under fyra byggnader samt viss gemensam mark i fastigheternas direkta närhet. Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser som hyrs ut via Q-park.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under 2012:

Installation av taggläsare mellan entréer och garage
OVK hus 15
Installation av vakuumventiler för köksavlopp i vissa lägenheter
Spolning av köksavlopp
Jordförbättring av gemensamhetsytor
Borttagning av sopnedkast i kretsloppsrum

Planerade åtgärder i föreningens underhållsplan:

Fortsatt förbättring av utemiljö (2013)
OVK hus 13 (2013)
Dagvattenledningar, rensning (2014)
Ventilationssystem, rengöring mm (2015)
OVK hus 15 (2015)
Trivsel och fritid, mark (2016)
Fönster + fönsterdörrar, översyn (2016)
Fönster garage översyn (2016)
Pump, varmvattencirkulation, byte mm (2016)
OVK hus 13 (2016)
Avloppsledningar övriga sträckor rensning (2016)
Ställdon och ventiler, tappvarmvatten, byte mm (2016)

Förvaltning

Avtal

Parkering	Qpark
Fastighetsskötsel, städning, driftoptimering	ISS
Värme & el	Lunds Energi
Service ventilation	Sydtotal
Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Service hissar	ALT
Kabel-TV	Comhem
Bredband	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Föreningen har 74 st medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtits under året (C051, C063, C111, C042, D061 och C034). Ytterligare två (C023 och C082) har fått ändrade ägandeförhållanden genom att andelar av lägenheterna bytt ägare.

Under året har styrelsen beviljat tre andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsens ordinarie ledamöter omvaldes på årsstämman den 2 maj 2012. Tre nya suppleanter valdes och ersatte därmed de avgående styrelsesuppleanterna Ann-Christin Mattisson, Lars-Olof Hallberg och Isabell Holmstedt.

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Marlene Stigsdotter	ordförande
Ulf Eriksson	1:e vice ordförande
Pia Bruzelius Bergström	2:a vice ordförande
Erik Lindvall	sekreterare
Ingrid Elmerson	ledamot

Göran Bucht	suppleant
Jackie Lund	suppleant
Annika Sundell	suppleant

Föreningens firma tecknas av Marlene Stigsdotter, Pia Bruzelius Bergström och Ulf Eriksson, två i förening.

Under året har 12 styrelsesammanträden hållits. Dessemellan har ledamöter och suppleanter kommunicerat via e-post, telefon och personliga möten.

Revisorer

Jonas Nihlberg	ordinarie extern KPMG
Svante Berglund	ordinarie intern Brf Lunna Töser

Valberedning

Kerstin Rylander	
Christer Fleur	
Susanne Skånberg	sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har amorterat cirka 500 tkr på sina lån under året.

Taggläsare har installerats mellan entréer och garage för att försvåra intrång i garagen, och reparationer har genomförts på låssystemet.

Föreningen har, tillsammans med Skanska och Skanskas underleverantör YIT, arbetat med att lösa de problem vissa lägenheter har haft med framför allt köksavlopp. Vakuumventiler har installerats i köksavloppet i vissa lägenheter och köksavloppen har spolats.

Under hösten genomfördes en jordförbättring på ytan mellan hus 13 och 15 samt på ytan mellan hus 15 och 17 i samverkan med grannföreningen Margretedal.

Styrelsen har inlett ett strukturerat samarbete med Margretedals styrelse för att hantera ärenden som berör båda föreningarna, till exempel sådant relaterat till garage och andra gemensamhetsytor. Ett protokollfört sammanträde har avhållits i november med tre deltagande ledamöter från varje styrelse.

Med början i februari införde föreningen sortering av matavfall enligt krav från Lunds kommun. I december avslutade föreningen avtalen med Ragnsells och ENVAC för avfallshantering och tecknade ett helhetsavtal med Lunds Renhållningsverk. I samband med detta togs nedkasten i kretsloppsrummet bort och ersattes av kärl för brännbart avfall. Detta beräknas innebära en minskad kostnad för föreningen.

Styrelsen har, tillsammans med ISS, arbetat med driftoptimering, vilket har lett till minskade energikostnader för 2012.

Styrelsen har beslutat att inte driva frågan vidare om den kostnad som föreningen historiskt haft på grund av en felaktigt inställd elramp. Problemet har åtgärdats och innebär inga ökade kostnader framöver.

OVK genomfördes i oktober i hus 15, vilket ledde till några mindre justeringar i ventilationssystemet.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 3,5 % från och med 2013-01-01. Höjningen motiverades av ökade kostnader i en kombination med en önskan att bibehålla föreningens goda ekonomi.

Trivselgruppen har under året inbjudit medlemmarna till vårfest, höstfest samt till glöggkväll. Vid träffarna, som varit mycket uppskattade, har ett 50-tal medlemmar deltagit.

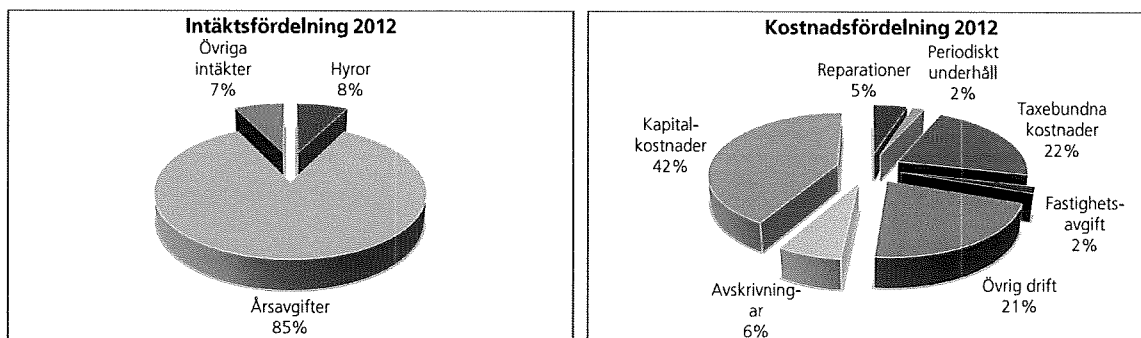
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 3,50 %.

Övriga fordringar i balansräkningen på sida 6 innehåller en dubbelbetald amortering av ett lån. Detta är återbetalt under 2013.

Övriga rörelseintäkter innehåller återbetalning av moms (garage), som avser åren 2007 till 2011.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 383 kvm bostäder och 750 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 468	8 564	8 693	9 189
Elkostnad/kvm totalyta	25	38	36	28
Värmekostnad/kvm totalyta	84	79	99	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	14	13	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	262	267	183	190

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	285 834
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 364 968
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 192
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	1 380 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	68 518
att i ny räkning överförs	1 449 128

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 826 642	3 829 489
Övriga rörelseintäkter		303 720	131 712
		4 130 361	3 961 200

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-343 202	-268 555
Reparationer	-191 341	-75 562
Periodiskt underhåll	-68 518	0
Taxebundna kostnader	-839 511	-927 404
Övriga driftskostnader	-255 837	-273 410
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-66 464	-83 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-154 636	-171 280
Personalkostnader	-69 926	-50 985
Avskrivningar	-257 177	-246 622
	-2 246 612	-2 097 508

RÖRELSERESULTAT

1 883 750

1 863 693

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	7 970	10 564
Räntekostnader	-1 605 886	-1 639 102
Räntebidrag	0	82 936
	-1 597 916	-1 545 602

ÅRETS RESULTAT

285 834

318 090

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	162 484 861	162 742 038
		162 484 861	162 742 038

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

162 484 861

162 742 038

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		0	3 648
Övriga fordringar		646 489	153 175
Förutbetalda kostnader	Not 4	91 482	77 064
Upplupna intäkter		67 173	0
Upplupna räntebidrag		0	18 200
		805 144	252 087

KASSA OCH BANK

Kassa, PlusGiro och bank		178 231	260 002
SBC klientmedel i SHB		382 041	855 953
		560 272	1 115 955

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 365 415

1 368 042

SUMMA TILLGÅNGAR

163 850 277

164 110 080

Handwritten signature

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 296 576	756 192
		115 791 576	115 251 192
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 094 776	1 317 070
Årets resultat		285 834	318 090
		1 380 610	1 635 160
SUMMA EGET KAPITAL		117 172 186	116 886 352
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	45 566 106	46 084 648
		45 566 106	46 084 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	17 508	15 832
Leverantörsskulder		125 934	151 652
Skatteskulder		111 104	107 824
Övriga kortfristiga skulder		345 905	340 458
Upplupna kostnader	Not 8	250 260	227 180
Förutbetalda avgifter och hyror		261 274	296 134
		1 111 985	1 139 080
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		163 850 277	164 110 080
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	50 203 000	50 203 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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). I bokslutet för 2012 har man övergått till att göra stadgenlig avsättning till yttre fond under innevarande år.

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Progressiv avskrivning	Progressiv avskrivning

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

Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	2012	2011
Årsavgifter	3 517 164	3 517 164
Hysesintäkter	309 478	312 325
	3 826 642	3 829 489

Not 2 **RÖRELSENS KOSTNADER** **Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	77 562	60 105
Fastighetsskötsel enl beställning	21 200	1 733
Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 187	56 149
Fastighetsskötsel gård beställning	760	0
Snöröjning/sandning	9 245	5 843
Städning entreprenad	107 654	106 782
Städning enligt beställning	4 181	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	18 406	0
Hissbesiktning	5 290	5 140
Gemensamma utrymmen	6 914	602
Gård	7 622	531
Serviceavtal	18 617	21 676
Förbrukningsmateriel	6 205	9 995
Störningsjour och larm	1 675	0
Fordon	684	0
	343 202	268 555

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 857
Tvättstuga	4 239	5 382
Sophantering/återvinning	5 650	0
Entré/trapphus	0	2 064
Lås	1 729	0
VVS	9 900	2 751
Ventilation	7 644	9 005
Elinstallationer	30 775	2 156
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 187	0
Hiss	53 938	6 404
Mark/gård/utemiljö	0	7 924
Garage/parkering	0	1 307
Skador/klotter/skadegörelse	6 668	6 934
Vattenskada	67 611	29 778
	191 341	75 562
Periodiskt underhåll		
Lås	68 518	0
	68 518	0
Taxebundna kostnader		
El	151 573	233 964
Värme	514 634	485 742
Vatten	81 279	84 796
Sophämtning/renhållning	92 026	119 133
Grovsopor	0	3 769
	839 511	927 404
Övriga driftskostnader		
Försäkring	48 005	42 587
Självrisk	9 000	0
Kabel-TV	66 520	65 433
Bredband	132 312	165 390
	255 837	273 410
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 464	83 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	1 100
Tele och datakommunikation	4 398	4 366
Inkassering avgift/hyra	7 250	1 500
Revisionsarvode extern revisor	19 000	19 000
Föreningskostnader	3 020	13 609
Styrelseomkostnader	940	1 043
Fritids och Trivselkostnader	8 509	1 985
Förvaltningsarvode	73 160	72 132
Förvaltningsarvoden övriga	25 126	313
Administration	7 163	7 807
Korttidsinventarier	0	5 941
Konsultarvode	0	36 414
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	6 070
	154 636	171 280

Not 2 fortsättning	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	56 144	40 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	114
Sociala kostnader	13 782	10 871
	69 926	50 985
Avskrivningar		
Byggnad	257 177	246 622
	257 177	246 622
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 246 612	2 097 508
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	163 878 000	163 878 000
Utgående anskaffningsvärde	163 878 000	163 878 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 135 962	-889 340
Årets avskrivningar enligt plan	-257 177	-246 622
Utgående avskrivning enligt plan	-1 393 139	-1 135 962
Planenligt restvärde vid årets slut	162 484 861	162 742 038
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 424 000	69 424 000
Taxeringsvärde mark	20 640 000	20 640 000
	90 064 000	90 064 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	85 600 000	85 600 000
Lokaler	4 464 000	4 464 000
	90 064 000	90 064 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 985	7 450
Kabel TV	17 069	16 630
Städning	9 121	8 864
Fastighetsskötsel	11 229	11 042
Bredband	33 078	33 078
	91 482	77 064

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	114 495 000	0	0	114 495 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 296 576	270 192	270 192	756 192
Summa bundet eget kapital	115 521 384	270 192	0	115 251 192
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 094 776	-270 192	47 898	1 317 070
Årets resultat	285 834	285 834	-318 090	318 090
Summa fritt eget kapital	1 380 610	15 642	-270 192	1 635 160
Summa eget kapital	117 172 186	285 834	0	116 886 352

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	756 192	486 000
Reservering enligt stadgar	270 192	0
Reservering enligt stämmobeslut	270 192	270 192
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 296 576	756 192

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	2,450 %	7 500 000	8 000 000	2013-03-20
Stadshypotek AB	3,600 %	14 500 000	14 500 000	2013-12-30
Swedbank Hypotek	3,310 %	14 983 614	15 000 480	2015-09-25
SEB BOLÅN	3,890 %	8 600 000	8 600 000	2014-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		45 583 614	46 100 480	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 508	-15 832	
		45 566 106	46 084 648	

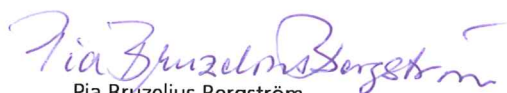
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 496 074 Kr.

JW

Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	16 196	28 271
Värme	83 946	48 985
Sophämtning	7 175	8 848
Extern revisor	19 000	19 000
Arvoden	53 000	53 000
Sociala avgifter	17 000	17 000
Ränta	40 077	51 438
Snöröjning	4 866	638
Självrisk	9 000	0
	250 260	227 180

LUND den 7 / 3 2013


Pia Bruzelius Bergström
Ledamot

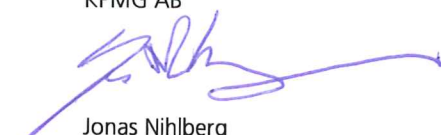

Ingrid Elmerson
Ledamot


Ulf Eriksson
Ledamot


Erik Lindvall
Ledamot


Marlene Stigsdotter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2013
KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Svante Berglund
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunna Töser i Lund, org.nr 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunna Töser i Lund 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.

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 Brf Lunna Töser i Lunds 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 Brf Lunna Töser i Lund 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

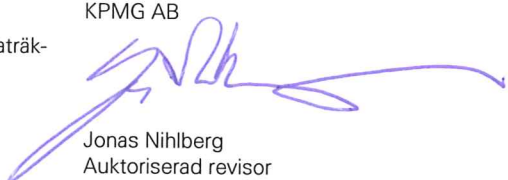
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 23 april 2013

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunna Töser i Lund

Org nr 769611-6313

Jag har i egenskap av intern revisor för bostadsrättsföreningen granskat årsredovisning och delar av räkenskaperna för år 2012. Jag har dock inte granskat verifikationer eller de underlag som styrker dessa poster utan förlitar mig på den auktoriserade revisorns uttalanden.

Vidare har jag granskat styrelsens protokoll i syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med föreningens stadgar.

Granskningen visar att verksamheten i huvudsak bedrivits på ett tillfredsställande sätt. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 23 april 2013



Svante Berglund
Av föreningen vald intern revisor

BUDGET

RÖRELSENS INTÄKTER

	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Årsavgifter	3 640 000	3 517 164	3 517 000
Hyror garage/parkering moms	312 000	309 478	308 000
Bredbandsintäkter	132 000	127 920	141 000
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	67 173	0
Övriga intäkter	0	108 626	0
	4 084 000	4 130 361	3 966 000

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	-74 000	-77 562	-53 000
Fastighetsskötsel enl beställn	-10 000	-21 200	-2 000
Fastighetsskötsel gård entrepr	-64 000	-57 187	-61 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-760	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-9 245	-20 000
Städning entreprenad	-112 000	-107 654	-104 000
Städning enligt beställning	-5 000	-4 181	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-38 000	-18 406	-38 000
Hissbesiktning	-5 000	-5 290	-5 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 914	0
Gård	0	-7 622	0
Serviceavtal	-21 000	-18 617	-37 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 205	-5 000
Störningsjour och larm	0	-1 675	0
Fordon	0	-684	0
	-344 000	-343 202	-325 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-100 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-4 239	0
Sophantering/återvinning	0	-5 650	0
Lås	0	-1 729	0
VVS	0	-9 900	0
Ventilation	0	-7 644	0
Elinstallationer	0	-30 775	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 187	0
Hiss	0	-53 938	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 668	0
Vattenskada	0	-67 611	0
	-100 000	-191 341	-150 000

Periodiskt underhåll

Lås	0	-68 518	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	-25 000
	-25 000	-68 518	-25 000

Taxebundna kostnader

El	-211 000	-151 573	-232 000
Värme	-500 000	-514 634	-580 000
Vatten	-94 000	-81 279	-83 000
Sophämtning/renhållning	-95 000	-92 026	-128 415
Grovsopor	0	0	-2 000
	-900 000	-839 511	-1 025 415

Övriga driftskostnader

Försäkring	-51 000	-48 005	-43 000
Självrisk	0	-9 000	0
Kabel-TV	-68 000	-66 520	-67 000
Bredband	-135 000	-132 312	-141 000
	-254 000	-255 837	-251 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-97 000	-66 464	-66 000
	-97 000	-66 464	-66 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	-5 000	-4 398	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-7 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 000	-20 000
Föreningskostnader	-10 000	-3 020	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-940	-5 000
Fritids och Trivselkostnader	-5 000	-8 509	0
Förvaltningsarvode	-75 000	-73 160	-75 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-25 126	-1 000
Administration	-7 000	-7 163	-7 000
Konsultarvode	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 070	-6 000
	-130 000	-154 636	-130 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-53 000	-55 431	-53 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-713	0
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-13 782	-17 000
	-70 000	-69 926	-70 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-268 000	-257 177	-257 000
	-268 000	-257 177	-257 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 188 000 -2 246 612 -2 299 415

RÖRELSERESULTAT

1 896 000 1 883 750 1 666 585

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	8 000	6 720	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 121	0
Låneräntor	-1 550 000	-1 605 770	-1 640 000
Räntekostnader skattekonto	0	443	0
Övriga räntekostnader	0	-559	0
	-1 542 000	-1 597 916	-1 639 000

RESULTAT

354 000 285 834 27 585