

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen JÄRNÅLDERN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

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 1982-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-16 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÄLLKISTAN 1	1982	Lund
JÄRNÅLDERN 1	1982	Lund

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Allians försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus i 2 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 205 kvadratmeter, varav 9 053 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 152 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	44	50	26		

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	3 st tvättstugor
60 garage	

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002-11-25 och sträcker sig fram till 2012-12-31.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Omputsning av fasad	2003	Målning av träarbete 2003
Renovering av balkonger	2003	Målning av träarbete 2003
Yttre miljö	2005 - 2008	
Översyn och målning av snickerier	2005 - 2006	
Utbyte av värmepumpar och pump för VVS	2006	
Allmänbelysning	2006 - 2007	Komplettering av befintlig belysning

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Styrelsen

- Teknisk förvaltning - Styrelsen och Örestadsförvaltarna AB/Trädgårdsteamet

Övriga avtal

Förvaltningsavtal (teknisk förvaltning)

Föreningen har ComHem-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 120 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Brf tillämpar de lagar och rekommendationer av lagarnas tillämpning som finns. Föreningens policy är att endast bevilja andrahandsuthyrning när bostadsrättsinnehavaren åberopar skäl som tillfälligt arbete eller studier på annan ort, militärtjänst, tillfällig vård av anhörig eller fängelsestraff.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anita Brinck	Ordförande
Lena Karlsson	Sekreterare
Stig Larsson	Kassör
Martin Meeuwisse	Vice ordförande
Ingela Marie Johnsson	Ledamot
Susanne André	Suppleant
Christina Edfeldt	Suppleant
Martina Fransson	Suppleant
Asko Kauppinen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anita Brinck, Lena Karlsson, Stig Larsson, Ingela Marie Johnsson, Martin Meeuwisse, Martina Fransson, Asko Kauppinen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Thulin Ordinarie Extern Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Valberedning har varit Dan Petersson sammankallande samt Ally Berglund och Maria Mellin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Tekniska förvaltaren Örestadsförvaltarna gick i konkurs. Nytt avtal angående teknisk förvaltning skrevs med Trädgårdsteamet.

Styrelsen anlidade en medlem som hemsidesansvarig. Hemsidan uppdaterades och är nu aktiverad.

Underhåll: Ventilationsöversyn inklusive funktionskontroll.

Installation av lekredskap på den stora lekplatsen påbörjades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Energideklaration ska utföras under 2008.

Ny underhållsplan ska upprättas.

Kartläggning av VVS.

Eventuellt byte av tvättmaskiner (enligt den gamla underhållsplanen).

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 2 %.

År 2006 inkomstbeskattades föreningen för en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg och avdrag för finansiella poster och avräkning av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Underlaget beskattades med 28%

År 2007 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 28 556 851 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	519	519	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 983	3 064	3 137	3 206
Elkostnad/kvm totalyta	13	13	12	11
Värmekostnad/kvm totalyta	77	76	70	74
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	23	23

Totalytan är 9 205 kvm, varav 9 053 kvm utgör bostadsrätt och 152 kvm lokal.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	916 543
balanserad vinst före reservering	537 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 382 000
	1 071 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

extra reservering till fond för yttre underhåll	- 534 543
att i ny räkning överföres	537 319

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 790 460	4 696 716
Övriga rörelseintäkter		73 204	117 266
		4 863 664	4 813 982
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-101 511	-165 431
Reparationer		-449 523	-736 182
Taxebundna kostnader		-1 206 464	-1 161 812
Övriga driftskostnader		-172 361	-178 508
Fastighetskatt		-216 800	-271 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-138 695	-106 781
Personalkostnader		-119 940	-90 754
Avskrivningar		-436 682	-436 682
		-2 841 976	-3 147 150
RÖRELSERESULTAT		2 021 688	1 666 832
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar, aktier		1 800	1 200
Ränteintäkter		50 180	27 536
Räntekostnader		-1 157 125	-1 154 045
		-1 105 145	-1 125 309
ÅRETS RESULTAT		916 543	541 523

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	31 461 688	31 887 172
Maskiner och inventarier	Not 4	31 736	42 934
		<u>31 493 424</u>	<u>31 930 106</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	10 000	10 000
		<u>11 400</u>	<u>11 400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 504 824	31 941 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		59 392	0
Övriga fordringar		91 482	88 365
Förutbetalda kostnader	Not 6	49 948	101 820
		<u>200 822</u>	<u>190 185</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 563	3 558
SBC klientmedel i SHB		3 042 694	2 504 161
		<u>3 049 257</u>	<u>2 507 719</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 250 079	2 697 905
SUMMA TILLGÅNGAR		34 754 903	34 639 411

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	5 025 254	4 373 254
		6 056 254	5 404 254
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		155 318	265 795
Årets resultat		916 543	541 523
		1 071 862	807 318
SUMMA EGET KAPITAL		7 128 116	6 211 573
AVSÄTTNINGAR	Not 9		
Medlemmarnas reparationsfond		31 139	32 450
		31 139	32 450
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	26 250 875	27 009 656
		26 250 875	27 009 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	758 721	724 671
Leverantörsskulder		72 858	93 753
Skatteskulder		0	38 416
Övriga kortfristiga skulder		32 562	0
Upplupna kostnader	Not 11	172 959	161 244
Förutbetalda avgifter och hyror		307 673	367 648
		1 344 773	1 385 732
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 754 903	34 639 411
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	35 527 000	35 527 000
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).

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.

	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,25%	1,25%
Maskiner	10,00%	10,00%

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.

	2007	2006
Not 1		
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 790 460	4 696 716
	4 790 460	4 696 716

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	68 409	80 880
Snöröjning	27 019	68 517
Myndighetstillsyn	3 082	3 716
Förbrukningsmateriel	3 001	12 318
	101 511	165 431

	2007	2006
Reparationer		
Lägenheter	1 513	0
Gemensamma utrymmen	10 406	3 193
Tvättstuga	23 513	29 698
Soprum/sophus	0	181
Portar	0	6 919
Lås	50	3 838
VVS	11 069	225 821
Värmeanläggning	8 598	75 020
Ventilation	144 352	10 977
Elinstallationer	130 935	6 015
Huskropp utvändigt	33 375	24 106
Tak	0	7 788
Fönster	0	794
Balkonger	4 531	460
Markytor	1 419	0
Gård	70 356	341 373
Garage/parkering	751	0
Vattenskada	8 656	0
	449 523	736 182
Taxebundna kostnader		
El	122 298	118 387
Värme	712 187	699 010
Vatten	198 712	184 276
Renhållning	173 267	160 139
	1 206 464	1 161 812
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 801	76 474
Kabel-TV/Satellit-TV	103 560	0
Kabel-TV	0	102 034
	172 361	178 508
Fastighetsskatt	216 800	271 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 725	4 725
Datakommunikation	1 877	2 706
Revisionsarvode extern revisor	11 500	9 250
Trivselkostnader (inne)	40	1 546
Förvaltningsarvode	74 599	69 826
Arvode SBC övrigt	6 250	1 750
Administration	1 100	1 100
Korttidsinventarier	20 177	2 180
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvode	8 239	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 870	6 870
Bidrag och gåvor	37	3 500
Övriga driftskostnader	2 481	2 528
	138 695	106 781

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2007	2006
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	59 708	62 523
Löner och arvoden	33 430	8 800
Sociala kostnader	26 802	19 431
	<u>119 940</u>	<u>90 754</u>
 Avskrivningar		
Byggnad	425 484	425 484
Maskiner	11 198	11 198
	<u>436 682</u>	<u>436 682</u>
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	 2 841 976	 3 147 150
 Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 761 674	35 761 674
Utgående anskaffningsvärde	<u>35 761 674</u>	<u>35 761 674</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 874 502	-3 449 018
Årets avskrivningar enligt plan	-425 484	-425 484
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 299 986</u>	<u>-3 874 502</u>
 Planenligt restvärde vid årets slut	 31 461 688	 31 887 172
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 722 938	1 722 938
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	19 200 000
	<u>76 400 000</u>	<u>54 200 000</u>
 Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	76 400 000	54 200 000
	<u>76 400 000</u>	<u>54 200 000</u>
 Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	231 409	231 409
Utgående anskaffningsvärde	<u>231 409</u>	<u>231 409</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-188 475	-177 277
Årets avskrivningar enligt plan	-11 198	-11 198
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-199 673</u>	<u>-188 475</u>
 Redovisat restvärde vid årets slut	 31 736	 42 934

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA	Nominellt värde	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	10 000	10 000	62 800	10 000
		10 000	62 800	10 000

Not 6		2007-12-31	2006-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Allians Försäkringsmäklare		23 122	22 557
Kabel-tv		26 399	25 855
Örestadsförvaltarna		0	6 740
FSD Internet Tjänster		427	428
SBC		0	6 870
Lunds Energi		0	39 370
		49 948	101 820

Not 7			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	1 031 000			1 031 000
Fond för yttre underhåll enligt not 8	5 025 254	382 000	270 000	4 373 254
Summa bundet eget kapital	6 056 254	382 000	270 000	5 404 254
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	155 318	-382 000	271 523	265 795
Årets resultat	916 543	916 543	-541 523	541 523
Summa fritt eget kapital	1 071 862	534 543	-270 000	807 318
Summa eget kapital	7 128 116	916 543	0	6 211 573

Not 8		2007	2006
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		4 373 254	4 230 977
Reservering enligt stadgar		382 000	271 000
Reservering enligt stämmobeslut		270 000	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-128 723
Vid årets slut		5 025 254	4 373 254

Not 9			
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond			
Vid årets början		32 450	40 406
lanspråktagande		-1 311	-7 956
Vid årets slut		31 139	32 450
Summa avsättningar		31 139	32 450

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2007-12-31	2007-12-31	2006-12-31	ändringsdag
SBAB	4,20 %	3 510 512	3 585 512	2009-05-26
SBAB	4,65 %	2 929 411	3 342 538	2008-02-26
Stadshypotek AB	4,93 %	4 550 000	4 600 000	2009-09-30
Stadshypotek AB	5,22 %	4 700 000	4 750 000	Rörligt
Stadshypotek AB	3,58 %	4 578 573	4 625 577	2010-03-30
Stadshypotek AB	3,58 %	1 814 200	1 851 800	2009-03-01
Stadshypotek AB	4,12 %	4 926 900	4 978 900	2008-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 009 596	27 734 327	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-758 721	-724 671	
		26 250 875	27 009 656	

Not 11	2007-12-31	2006-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	10 848	9 053
Renhållning	31 916	26 171
Revisionsarvode	10 500	9 000
Arvode övrigt	0	7 695
Sociala avgifter	0	2 302
Låneräntor	103 760	99 367
Kanewoff Service	0	1 770
Örestadsförvaltarna	0	4 831
Bankavgift	1 051	1 055
Trädgårdsteamet (fastighetsarbeten)	14 884	0
	172 959	161 244

LUND den / 2008

Anita Brinck
Ordförande

Lena Karlsson
Sekreterare

Stig Larsson
Kassör

Ingela Johnsson
Ledamot

Martin Meeuwisse
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Anders Thulin
Auktoriserad revisor