

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnåldern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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.

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 fullvärdesförsäkrade genom Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 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. Underhållsplanen uppdaterades 2008-09-23 (Ny underhållsplan utfördes av EVU).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2008	Lagning och målning var 5:e år
Byte av ventiler till VVC	2009 - 2009	
Utbyte av värmepumpar och pump för VVS	2009 - 2011	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning - Styrelsen
- Teknisk förvaltning - Styrelsen och Trädgårdsteamet

Övriga avtal

Förvaltningsavtal (teknisk förvaltning)

Föreningen har ComHem-uppkoppling via ComHem.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 120 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

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.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Peterson	Ordförande	Avgick ur styrelsen 2008-09-28
Martin Meeuwisse	Sekreterare	
Susanne André	Kassör	
Ingela Dahlén	Ledamot	Vice Ordf / Ordförande fr 2008-09-28
Per Ahlberg	Ledamot	Vice ordförande fr 2008-09-28
Bodil Lindgren	Suppleant	
Martina Fransson	Suppleant	Ledamot fr 2008-09-28
Asko Kauppinen	Suppleant	
Edith Escobar	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Meeuwisse
Susanne André
Asko Kauppinen

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Den ordförande som valdes av konstituerande mötet maj 2008 avsåg sig uppdraget och avgick ur styrelsen i september 2008. Vid nytt konstituerande möte valdes Ingela Dahlén till ordförande, Per Ahlberg till vice ordförande och Martina Fransson valdes som ledamot.

Revisorer

Anders Thulin Öhrlings PricewaterhouseCoopers Ordinarie Extern

Valberedning

Ally Berglund
Dan Petersson sammankallande
Maria Mellin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma 2008-05-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i samtliga 3 tvättstugor. Färdigställande av lekplatsen maj 2008. Energideklaration utförd av EVU. Underhållsplan utförd av EVU.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Byte av ventiler i värmepump och VVC, anbud tas in från flera företag. Lekplatsen kommer att modifieras under 2009.

Övrig information

Kattnät till sandlåda köptes in och testades. Planering att köpa in kattnät till samtliga sandlådor i föreningen under 2009.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift vad gäller bostäder. För hyreshus (flerfamiljshus) blir avgiften 1 200 kronor per lägenhet eller 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostäder med tillhörande tomtmark, om detta blir lägre.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	529	519	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 844	2 983	3 064	3 137
Elkostnad/kvm totalyta	15	13	13	12
Värmekostnad/kvm totalyta	86	77	76	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	22	20	24

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	712 210
balanserad vinst före reservering	537 319
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-382 000
	<hr/>
	867 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs 867 529

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 790 460	4 790 460
Övriga rörelseintäkter		64 857	73 204
		4 855 317	4 863 664
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-300 508	-101 511
Reparationer		-466 812	-449 523
Taxebundna kostnader		-1 298 029	-1 206 464
Övriga driftskostnader		-175 932	-172 361
Fastighetsskatt		-144 000	-216 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-154 248	-138 695
Personalkostnader		-75 252	-119 940
Avskrivningar		-436 683	-436 682
		-3 051 464	-2 841 976
RÖRELSERESULTAT		1 803 853	2 021 688
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		1 800	1 800
Ränteintäkter		91 075	50 180
Räntekostnader		-1 184 518	-1 157 125
		-1 091 643	-1 105 145
ÅRETS RESULTAT		712 210	916 543

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	31 036 204	31 461 688
Maskiner och inventarier Not 4	536 907	31 736
	31 573 110	31 493 424
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	10 000	10 000
	11 400	11 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31 584 510	31 504 824
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	136 126	59 392
Övriga fordringar	109 507	91 482
Förutbetalda kostnader Not 6	57 527	49 948
	303 160	200 822
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 163	6 563
SBC klientmedel i SHB	3 044 955	3 042 694
	3 049 118	3 049 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 352 278	3 250 079
SUMMA TILLGÅNGAR	34 936 789	34 754 903

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
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	5 941 797	5 025 254
		6 972 797	6 056 254
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		155 319	155 318
Årets resultat		712 210	916 543
		867 529	1 071 862
SUMMA EGET KAPITAL		7 840 326	7 128 116
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	31 139	31 139
		31 139	31 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	24 943 319	26 250 875
		24 943 319	26 250 875
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	807 485	758 721
Leverantörsskulder		780 623	72 858
Övriga kortfristiga skulder		8 591	32 562
Upplupna kostnader	Not 11	171 306	172 959
Förutbetalda avgifter och hyror		354 000	307 673
		2 122 005	1 344 773
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 936 789	34 754 903
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.

	2008	2007
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.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 790 460	4 790 460
	4 790 460	4 790 460

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	232 387	68 409
Fastighetsskötsel enl beställn	3 407	0
Snöröjning/sandning	21 939	27 019
Sotning	7 943	0
Myndighetstillsyn	23 750	3 082
Gård	5 437	0
Förbrukningsmateriel	5 145	3 001
Brandskydd	500	0
	300 508	101 511

	2008	2007
Reparationer		
Brf Lägenheter	203 620	1 513
Gemensamma utrymmen	0	10 406
Tvättstuga	19 002	23 513
Lås	1 950	50
VVS	2 276	11 069
Värmeanläggning/undercentral	10 413	8 598
Ventilation	9 208	144 352
Elinstallationer	15 215	130 935
Huskropp utvändigt	15 852	33 375
Fönster	4 044	0
Balkonger/altaner	0	4 531
Mark/gård/utemiljö	166 659	71 775
Garage/parkering	16 432	751
Skador/klotter/skadegörelse	2 141	8 656
	466 812	449 523
Taxebundna kostnader		
El	136 836	122 298
Värme	792 232	712 187
Vatten	193 898	198 712
Renhållning	175 063	173 267
	1 298 029	1 206 464
Övriga driftskostnader		
Försäkring	70 068	68 801
Kabel-TV	105 864	103 560
	175 932	172 361
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 000	216 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 575	4 725
Tele och datakommunikation	469	0
Datakommunikation	2 659	1 877
Revisionsarvode extern revisor	12 250	11 500
Föreningskostnader	2 806	40
Stämma	1 187	0
Förvaltningsarvode	74 781	74 599
Arvode SBC övrigt	0	6 250
Administration	5 092	1 100
Korttidsinventarier	6 792	20 177
Övriga förvaltningskostnader	849	800
Konsultarvode	38 750	8 239
Medlemsavgift SBC ek för	6 870	6 870
Bidrag och gåvor	0	37
Övriga driftskostnader	169	2 481
	154 248	138 695

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2008	2007
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	46 838	59 708
Löner och övr arvoden	11 300	33 430
Sociala kostnader	17 114	26 802
	<u>75 252</u>	<u>119 940</u>
Avskrivningar		
Byggnad	425 484	425 484
Maskiner	11 198	11 198
	<u>436 683</u>	<u>436 682</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 051 464	2 841 976
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	-4 299 986	-3 874 502
Årets avskrivningar enligt plan	-425 484	-425 484
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-4 725 470</u>	<u>-4 299 986</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	31 036 204	31 461 688
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 722 938	1 722 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<u>76 400 000</u>	<u>76 400 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	76 400 000	76 400 000
	<u>76 400 000</u>	<u>76 400 000</u>

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	231 409	231 409
Nyanskaffningar	516 369	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	747 778	231 409

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-199 673	-188 475
Årets avskrivningar enligt plan	-11 198	-11 198
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-210 871	-199 673

Redovisat restvärde vid årets slut

536 907 **31 736**

Not 5

LÅNGFRISTIGA

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Nominellt värde	Bokfört värde 2008-12-31	Verkligt värde 2008-12-31	Bokfört värde 2007-12-31
10 000	10 000	6 600	10 000
	10 000	6 600	10 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Allians Försäkringsmäklare	22 994	23 122
Kabel-tv	27 503	26 399
FSD Internet Tjänster	0	427
Lunds Energi	7 030	0
	57 527	49 948

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föreg års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 031 000	0	0	1 031 000
Fond för yttre underhåll enligt not	5 941 797	382 000	534 543	5 025 254
Summa bundet eget kapital	6 972 797	382 000	534 543	6 056 254
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	155 319	0	0	155 318
Årets resultat	712 210	712 210	-916 543	916 543
Summa fritt eget kapital	867 529	712 210	-916 543	1 071 862
Summa eget kapital	7 840 326	1 094 210	-382 000	7 128 116

	2008	2007
Not 8		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 025 254	4 373 254
Reservering enligt stadgar	382 000	382 000
Reservering enligt stämmobeslut	534 543	270 000
Vid årets slut	5 941 797	5 025 254

Not 9		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	31 139	32 450
lanspråktagande	0	-1 311
Vid årets slut	31 139	31 139

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändrings-
				dag
SBAB	4,200 %	3 435 512	3 510 512	2009-05-26
SBAB	4,550 %	2 482 223	2 929 411	2010-02-24
Stadshypotek AB	4,930 %	4 500 000	4 550 000	2009-09-30
Stadshypotek AB	3,390 %	4 650 000	4 700 000	rörligt 3 mån
Stadshypotek AB	3,580 %	4 531 569	4 578 573	2010-03-30
Stadshypotek AB	3,580 %	1 776 600	1 814 200	2009-03-01
Stadshypotek AB	5,470 %	4 374 900	4 926 900	rörligt 3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		25 750 804	27 009 596	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-807 485	-758 721	
		24 943 319	26 250 875	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad El	10 157	10 848
Uppl kostnad Sophämtning	13 650	31 916
Uppl kostnad Extern revisor	11 500	10 500
Upplupna räntekostnader	104 414	103 760
Bankavgift	1 022	1 051
Trädgårdsteamet (fastighetsarbeten)	30 563	14 884
	171 306	172 959

LUND den / 2009

Peter Peterson
Ordförande

Martin Meeuwisse
Sekreterare

Susanne André
Kassör

Per Ahlberg
Ledamot

Ingela Dahlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Anders Thulin
Auktoriserad revisor