

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnåldern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 vår fastighet

Föreningens fastighet 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

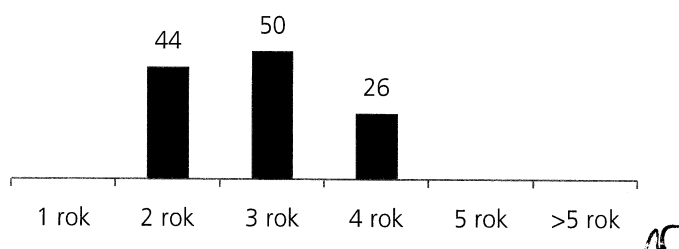
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1983.

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

Lägenheter

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2009-01-25. Gällande lekplats.

Extra föreningsstämma hölls 2009-03-10. Gällande lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Då vi fick klagomål gällande lekplatsens utformning tog styrelsen beslut om extrastämma, jurist från SBC var ordförande då styrelsen ville ha en kunnig om bostadslagen på plats. Denna stämma gav oss resultatet att byta ut redskap till de nu befintliga.

Utbyte av mangel i tvättstuga B och C pga förslitning.

Nytt anbudsförfarande gällande Ekonomisk förvaltare har skett under året. Beslut om att behålla SBC ytterligare 1 år.

Byte till KABA-lås i tvättstugor, förråd, barnvagnsförråd på alla gårdar.

Beslut tagits om pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift vid styrelsemöte 090917.

Brandskyddsinformation erbjöds alla boende 090928 och 090929.

Anbudsförfarande gällande Värme, Vatten, Cirkulation (VVC) har fortgått. Fortsätter under 2010.

Vissa balkongdörrar/ytterdörrar utbyta pga förslitning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Anbudsförfarande gällande VVC fortsätter.

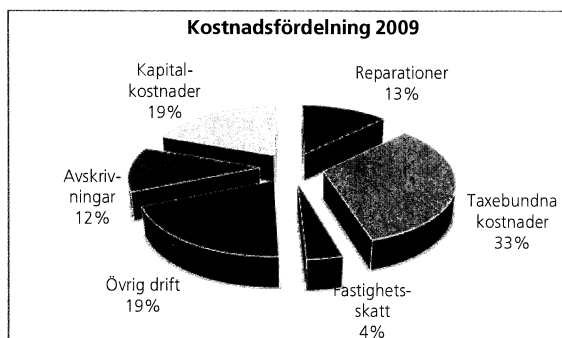
Översyn av belysningen på gårdarna.

Övrig information

Sandlådenäten är införskaffade till alla gårdar.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	529 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	11 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	57 kr
Taxebundna kostnader	146 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	87 kr
Avskrivningar	53 kr
Kapitalkostnader	87 kr

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 9 053 kvm bostäder och 152 kvm lokaler. *M*

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	529	529	519
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 757	2 844	2 983	3 064
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	13	13
Värmekostnad/kvm totalyta	91	86	77	76
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	21	22	20

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag


Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:


årets resultat	796 302
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	867 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 000
summa fritt eget kapital	1 281 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 281 831**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 790 460	4 790 460
Övriga rörelseintäkter		102 490	64 857
		4 892 950	4 855 317
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-364 140	-300 508
Reparationer		-492 504	-466 812
Periodiskt underhåll		-32 431	0
Taxebundna kostnader		-1 347 467	-1 298 029
Övriga driftskostnader		-184 829	-175 932
Fastighetsskatt		-152 640	-144 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-160 756	-154 248
Personalkostnader		-89 817	-75 252
Avskrivningar		-488 319	-436 683
		-3 312 903	-3 051 464
RÖRELSERESULTAT		1 580 047	1 803 853
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	1 800
Nedskrivning av långfristiga placeringar		-4 280	0
Ränteintäkter		19 083	91 075
Räntekostnader		-798 548	-1 184 518
		-783 745	-1 091 643
ÅRETS RESULTAT		796 302	712 210

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	30 610 720	31 036 204
Maskiner och inventarier	Not 4	474 072	536 907
		31 084 791	31 573 110
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	5 720	10 000
		7 120	11 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 091 911	31 584 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		127 486	136 126
Övriga fordringar		93 853	109 507
Förutbetalda kostnader	Not 6	76 510	57 527
		297 849	303 160
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 039	4 163
SBC klientmedel i SHB		3 195 996	3 044 955
		3 200 035	3 049 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 497 884	3 352 278
SUMMA TILLGÅNGAR		34 589 795	34 936 789 

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		1 031 000	1 031 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	6 323 797	5 941 797
		7 354 797	6 972 797
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		485 529	155 319
Årets resultat		796 302	712 210
		1 281 830	867 529
SUMMA EGET KAPITAL		8 636 628	7 840 326
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	23 511	31 139
		23 511	31 139
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	24 166 534	24 943 319
		24 166 534	24 943 319
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	790 303	807 485
Leverantörsskulder		342 645	780 623
Övriga kortfristiga skulder		3 010	8 591
Upplupna kostnader	Not 11	256 276	171 306
Förutbetalda avgifter och hyror		370 889	354 000
		1 763 123	2 122 005
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		34 589 795	34 936 789
Ställda säkerheter		32 527 000	32 527 000
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.

	2009	2008
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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 790 460	4 790 460
	4 790 460	4 790 460
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	283 678	232 387
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 591	3 407
Snöröjning/sandning	43 532	21 939
Städning enligt beställning	3 500	0
Sotning	0	7 943
Myndighetstillsyn	0	23 750
Gård	10 009	5 437
Förbrukningsmateriel	8 642	5 145
Brandskydd	2 188	500
	364 140	300 508
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	203 620
Tvättstuga	7 840	19 002
Lås	48 998	1 950
VVS	3 643	2 276
Värmeanläggning/undercentral	0	10 413
Ventilation	25 088	9 208
Elinstallationer	0	15 215
Huskropp utvändigt	0	15 852
Fasad	2 821	0
Fönster	0	4 044
Mark/gård/utemiljö	404 114	166 659
Garage/parkering	0	16 432
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 141
	492 504	466 812

	2009	2008
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	32 431	0
	32 431	0
Taxebundna kostnader		
El	127 793	136 836
Värme	841 759	792 232
Vatten	199 190	193 898
Sophämtning/renhållning	178 725	175 063
	1 347 467	1 298 029
Övriga driftskostnader		
Försäkring	74 145	70 068
Kabel-TV	109 169	105 864
Bredband	1 515	0
	184 829	175 932
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 640	144 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 100	1 575
Tele och datakommunikation	2 306	469
Datakommunikation	0	2 659
Revisionsarvode extern revisor	18 500	12 250
Föreningskostnader	193	2 806
Stämman	0	1 187
Förvaltningsarvode	90 759	74 781
Förvaltningsarvoden övriga	9 375	0
Administration	18 679	5 092
Korttidsinventarier	641	6 792
Övriga förvaltningskostnader	0	849
Konsultarvode	11 333	38 750
Medlemsavgift SBC ek för	6 870	6 870
Övriga driftskostnader	0	169
	160 756	154 248
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
	2009	2008
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 370	46 838
Löner och arvoden	1 100	11 300
Sociala kostnader	20 347	17 114
	89 817	75 252
Avskrivningar		
Byggnad	425 484	425 484
Maskiner	62 835	11 198
	488 319	436 683
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 312 903	3 051 464

Not 3	2009-12-31	2008-12-31	
BYGGNADER OCH MARK			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	35 761 674	35 761 674	
Utgående anskaffningsvärde	35 761 674	35 761 674	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början	-4 725 470	-4 299 986	
Årets avskrivningar enligt plan	-425 484	-425 484	
Utgående avskrivning enligt plan	-5 150 954	-4 725 470	
Planenligt restvärde vid årets slut	30 610 720	31 036 204	
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	
	76 400 000	76 400 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	76 400 000	76 400 000	
	76 400 000	76 400 000	
Not 4	2009-12-31	2008-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	747 778	231 409	
Nyanskaffningar	0	516 369	
Utrangering/försäljning	0	0	
Utgående anskaffningsvärde	747 778	747 778	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-210 871	-199 673	
Årets avskrivningar enligt plan	-62 835	-11 198	
Utrangering/försäljning	0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-273 706	-210 871	
Redovisat restvärde vid årets slut	474 072	536 907	
Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	5 720	5 720	10 000
	5 720	5 720	10 000
Nedskrivning har gjorts till marknadsvärdet per 2009-12-31.			

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Allians Försäkringsmäklare	25 575	22 994
Kabel-tv	27 507	27 503
Lunds Energi	0	7 030
Förvaltningsarvode	23 428	0
	76 510	57 527

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	0	0	1 031 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	6 323 797	382 000	0	5 941 797
Summa bundet eget kapital	7 354 797	382 000	0	6 972 797
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	485 529	-382 000	712 210	155 319
Årets resultat	796 302	796 302	-712 210	712 210
Summa fritt eget kapital	1 281 830	414 302	0	867 529
Summa eget kapital	8 636 628	796 302	0	7 840 326

Not 8	2009	2008
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	5 941 797	5 025 254
Reservering enligt stadgar	382 000	382 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	534 543
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	6 323 797	5 941 797

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	31 139	31 139
lanspråktagande	-7 628	0
Vid årets slut	23 511	31 139

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	ändringsdag
SBAB	0,000 %	3 360 512	3 435 512	2009-05-26
SBAB	4,550 %	1 998 168	2 482 223	2010-02-24
Stadshypotek AB	3,590 %	4 450 000	4 500 000	2009-09-30
Stadshypotek AB	1,240 %	4 600 000	4 650 000	9999-12-31
Stadshypotek AB	3,580 %	4 484 565	4 531 569	2010-03-30
Stadshypotek AB	0,000 %	1 740 692	1 776 600	2012-03-01
Stadshypotek AB	1,240 %	4 322 900	4 374 900	2010-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 956 837	25 750 804	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-790 303	-807 485	
		24 166 534	24 943 319	

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER	2009-12-31	2008-12-31
El	9 672	10 157
Sophämtning	9 520	13 650
Extern revisor	15 000	11 500
Ränta	67 104	104 414
Bankavgift	0	1 022
Trädgårdsteamet (fastighetsarbeten)	0	30 563
Värme	114 347	0
Fastighetsskötsel entreprenad	24 008	0
Snöröjning/sandning	16 000	0
Mark/gård/utemiljö	625	0
	256 276	171 306

LUND den 11 / 5 2010



Ingela Dahlén
Ordförande



Martin Meeuwisse
Sekreterare



Susanne André
Kassör




Per Ahlberg
Ledamot



Edith Escobar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2010.



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att den i årsredovisningen intagna balansräkningen blivit fastställd vid ordinarie föreningsstämma 2010-05-27 varvid stämman antog förslaget till resultatdisposition.



/Ingela Dahlén, ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Järnåldern

Org nr 716407-0984

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 12 maj 2010


Anders Thulin
Auktoriserad revisor