

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Järnåldern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrade via Allians Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

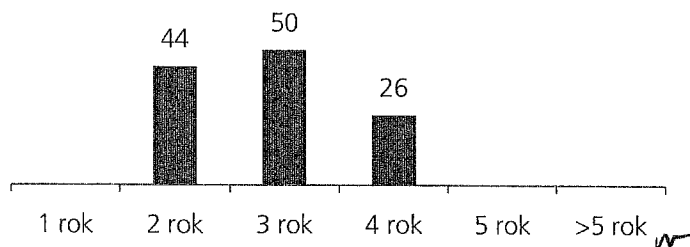
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 18 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal	
Övrigt	3 st tvättstugor 60 garage

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ventilationssystem gemensamma	2011	OVK/besiktning
Målning elskåp	2011	
VVS	2011 - 2012	

Planerad åtgärd	År	Kommentar
Målning fönster/dörrar	2012	2013
Ventilation	2012	OVK/rengöring

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Kabel-tv/bredbandsuppkoppling	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen och Trädgårdsteamet
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och fjärrvärme	Lunds energi
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Skadedjursbekämpning (via Allians)	Nomor

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 120 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anita Brinck	Ordförande
Ingela Dahlén	Vice ordförande
Martin Meeuwisse	Sekreterare
Stig Larsson	Kassör
Therese Andersson	Ledamot
Dan Pettersson	Suppleant
Georgios Billis	Suppleant
Bodil Lindgren	Suppleant
Ragnar Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer

Anita Brinck, Stig Larsson, Bodil Lindgren, Therese Andersson och Georgios Billis

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Thulin

Ordinarie Extern

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
AB

Valberedning

Hanna Savola

Jakob Fridblom

Per Ahlberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Översyn och injustering av varmvatten och värme
- Målning elskåp
- Radonmätning
- Komplettering av allmänbelysning
- Utbyte av diskmaskin i gemensamhetslokalen
- Utbyte av bastuaggregat
- Utbyte av mangel på gård A
- Komplettering av allmänna planteringar
- Besiktning av lekplatsutrustningarna
- Deltagit i egenkontrollbesiktning (utförd av Miljöförvaltningen)
- Skickat ut enkät gällande bredband
- Behandlat och besvarat motionerna angående övernattningslägenhet (avslag)
- Infört sortering av matavfall

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

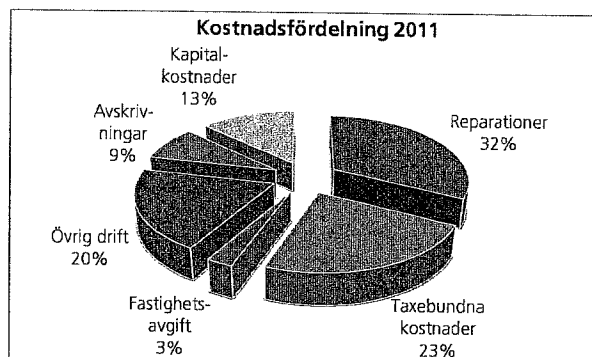
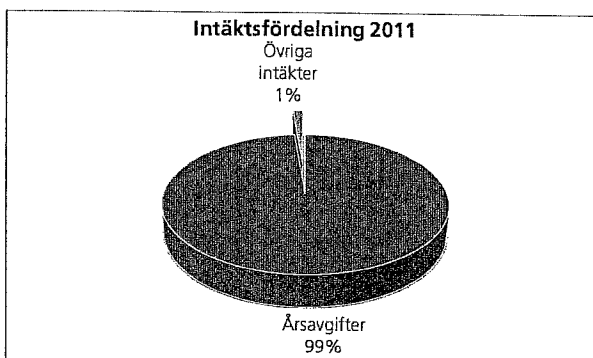
- Fortsatt arbete med injustering av VVS
- Kompletterande radonmätning
- Inköp av ny rutschkana till stora lekplatsen
- Termografering för kontroll av värmeläckage
- Ventilation - översyn och rengöring
- Ventilation - diskutera utbyte av anläggningen
- Målning av plåtdetaljer

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2013.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-07-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 9 053 kvm bostäder och 152 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	529	529	529	529
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 565	2 663	2 757	2 844
Elkostnad/kvm totalyta	15	12	14	15
Värmekostnad/kvm totalyta	94	106	91	86
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	22	22	21
Kapitalkostnader/kvm totalyta	85	66	87	129

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 014 298
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 281 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 000
summa ansamlad förlust	-114 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	1 359 008
att i ny räkning överförs	1 244 541

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 794 460	4 796 085
Övriga rörelseintäkter		65 827	56 113
		4 860 287	4 852 198
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-460 126	-458 716
Reparationer		-539 854	-365 179
Periodiskt underhåll		-1 359 008	0
Taxebundna kostnader		-1 382 988	-1 474 074
Övriga driftskostnader		-209 428	-197 465
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-156 350	-153 130
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-426 896	-153 726
Personalkostnader		-81 732	-83 516
Avskrivningar		-502 940	-512 279
		-5 119 321	-3 398 085
RÖRELSERESULTAT		-259 033	1 454 113
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av långfristiga placeringar		0	-1 280
Ränteintäkter		26 740	20 567
Räntekostnader		-782 005	-607 496
		-755 265	-588 209
ÅRETS RESULTAT		-1 014 298	865 904 ✓

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	29 759 751	30 185 235
Maskiner och inventarier Not 4	309 821	387 277
	30 069 573	30 572 512
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	4 440	4 440
	5 840	5 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 075 413	30 578 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	123 886	126 996
Övriga fordringar	96 975	96 537
Förutbetalda kostnader Not 6	62 528	58 125
	283 389	281 658
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 701	4 196
SBC klientmedel i SHB	2 375 875	3 680 069
	2 382 576	3 684 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 665 965	3 965 923
SUMMA TILLGÅNGAR	32 741 378	34 544 275 ^{TK}

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	7 571 701	6 705 797
		8 602 701	7 736 797
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		899 831	899 830
Årets resultat		-1 014 298	865 904
		-114 467	1 765 735
SUMMA EGET KAPITAL		8 488 234	9 502 532
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	23 511	23 511
		23 511	23 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	22 398 369	23 244 902
		22 398 369	23 244 902
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	818 998	863 416
Leverantörsskulder		330 235	228 502
Övriga kortfristiga skulder		9 813	9 526
Upplupna kostnader	Not 11	282 717	307 786
Förutbetalda avgifter och hyror		389 501	364 100
		1 831 264	1 773 330
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		32 741 378	34 544 275
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,25 %	1,25 %
Maskiner	15 %	15 %

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 790 460	4 790 460
Hysesintäkter	4 000	5 625
	4 794 460	4 796 085

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	330 240	269 922
Fastighetsskötsel enligt beställning	20 920	37 869
Fastighetsskötsel gård beställ	33 480	625
Snöröjning/sandning	49 438	123 125
Sotning	94	1 510
Myndighetstillsyn	1 600	4 416
Gemensamma utrymmen	0	550
Garage	2 056	1 229
Gård	17 763	14 727
Förbrukningsmateriel	4 536	4 150
Brandskydd	0	594
	460 126	458 716

	2011	2010
Reparationer		
Brf Lägenheter	17 025	76 174
Lokaler	125	0
Gemensamma utrymmen	0	2 199
Tvättstuga	36 600	15 656
Källare	0	42 998
Bastu/pool	4 475	0
Entré/trapphus	0	62 119
Lås	9 550	2 471
VVS	117 438	9 859
Värmeanläggning/undercentral	145 141	10 651
Ventilation	21 001	17 613
Elinstallationer	72 920	2 765
Huskropp utvändigt	36 430	6 750
Fasad	1 338	8 367
Fönster	12 150	0
Balkonger/altaner	18 190	0
Mark/gård/utemiljö	15 888	91 111
Garage/parkering	26 333	1 146
Övrigt	5 250	15 300
	539 854	365 179
Periodiskt underhåll		
Byggnad	34 815	0
VVS	329 688	0
Värmeanläggning	994 505	0
	1 359 008	0
Taxebundna kostnader		
El	140 128	112 505
Värme	868 674	976 762
Vatten	200 085	201 579
Sophämtning/renhållning	165 391	183 228
Grovsopor	8 711	0
	1 382 988	1 474 074
Övriga driftskostnader		
Försäkring	95 388	86 116
Kabel-TV	114 040	111 349
	209 428	197 465
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 350	153 130

ld
to

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	4 675	3 750
Medlemsinformation	0	4 301
Tele och datakommunikation	2 127	3 459
Revisionsarvode extern revisor	20 625	16 625
Föreningskostnader	1 650	1 037
Fritids och Trivselkostnader	700	0
Förvaltningsarvode	96 763	94 146
Förvaltningsarvoden övriga	625	4 381
Administration	9 802	3 671
Korttidsinventarier	23 167	10 566
Konsultarvode	258 564	4 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 290	7 290
Övriga driftskostnader	908	0
	426 896	153 726

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	63 040	63 260
Löner	2 970	2 530
Sociala kostnader	15 722	17 726
	81 732	83 516

Avskrivningar

Byggnad	425 484	425 484
Maskiner	77 455	86 795
	502 940	512 279

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 119 321 **3 398 085** *vr*

*ld MM
ts*

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
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	-5 576 439	-5 150 954
Årets avskrivningar enligt plan	-425 484	-425 484
Utgående avskrivning enligt plan	-6 001 923	-5 576 439
Planenligt restvärde vid årets slut	29 759 751	30 185 235
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	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	747 778	747 778
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	-231 409	0
Utgående anskaffningsvärde	516 369	747 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-360 501	-273 706
Årets avskrivningar enligt plan	-77 456	-86 795
Utrangering/försäljning	231 409	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-206 548	-360 501
Redovisat restvärde vid årets slut	309 821	387 277

Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA			
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	4 440	6 000	4 440
	4 440	6 000	4 440

Not 6		2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Allians Försäkringsmäklare		32 559	30 271
Kabel-tv		29 969	27 854
		<u>62 528</u>	<u>58 125</u>

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	7 571 701	382 000	483 904	6 705 797
Summa bundet eget kapital	8 602 701	382 000	483 904	7 736 797
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	899 831	-382 000	382 000	899 830
Årets resultat	-1 014 298	-1 014 298	-865 904	865 904
Summa fritt eget kapital	-114 467	-1 396 298	-483 904	1 765 735
Summa eget kapital	8 488 234	-1 014 298	0	9 502 532

Not 8		2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		6 705 797	6 323 797
Reservering enligt stadgar		382 000	382 000
Reservering enligt stämmobeslut		483 904	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		7 571 701	6 705 797


Not 9		2011-12-31	2010-12-31
Medlemmarnas reparationsfond			
Vid årets början		23 511	23 511
Vid årets slut		23 511	23 511

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
SBAB	2,780 %	3 210 512	3 285 512	2013-05-15
SBAB	4,410 %	907 038	1 474 205	Rörligt
Stadshypotek AB	3,590 %	4 316 496	4 383 248	2013-09-30
Stadshypotek AB	3,890 %	4 500 000	4 550 000	2014-12-01
Stadshypotek AB	2,940 %	1 670 004	1 705 348	2013-03-30
Stadshypotek AB	3,910 %	4 218 900	4 270 900	2012-03-01
Stadshypotek AB	2,880 %	4 394 417	4 439 105	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		23 217 367	24 108 318	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-818 998	-863 416	
		22 398 369	23 244 902	

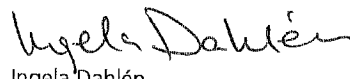
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 303 379 kr.

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER	2011-12-31	2010-12-31
Fastskötsel entreprenad	50 912	24 043
El	10 056	9 536
Värme	102 003	131 762
Sophämtning	10 192	16 027
Extern revisor	18 500	16 000
Ränta	73 554	67 168
Snöröjning/sandning	17 500	43 250
	282 717	307 786

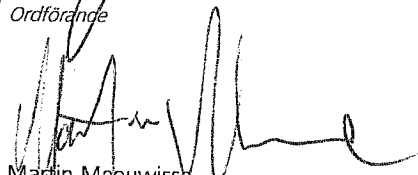
LUND den 15 / 5 2012



Anita Brinck
Ordförande



Ingela Dahlén
Vice ordförande



Martin Meeuwisse
Sekreterare



Stig Larsson
Kassör



Therese Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2012



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järnåldern,
org. nr 716407-0984**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2011.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Järnåldern för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 16 maj 2012



Anders Thulin
Auktoriserad revisor