

# **Årsredovisning 2013**

Brf Järnbanan

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Järnbanan får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelsen och revisorer

##### Ordinarie ledamöter

Christer Green	Ordförande	<u>Period</u> 2011-04-28 - 2013-12-31
Rolf Thelin	Ledamot	2010-04-20 - 2013-12-31
Marianne Paulsson	Ledamot	2011-04-28 - 2013-12-31
Madeléne Fischer	Ledamot	2010-04-28 - 2013-04-24
Johan Gudmundsson	Ledamot	2012-04-25 - 2013-12-31
Frida Ombert	Ledamot	2013-04-24 - 2013-12-31

##### Suppleanter

Henrik Böckin	Suppleant	2011-04-28 - 2013-12-31
Phia Olofsson	Suppleant	2013-04-24 - 2013-12-31

##### Revisorer

Thomas Anvelid	Ernst & Young
----------------	---------------

##### Firmateckning

Förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

##### Stadgar

Gällande stadgar för föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-08-18.

##### Upplåtelser

Upplåtelseavtal har tecknats för samtliga av föreningens 69 lägenheter.

Vid räkenskapsårets utgång var 62 bostadsrätter placerade. Under året har 3 överlåtelse skett av bostadsrätter.

##### Verksamhet 2013

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls den 24 april 2013 på restaurang Karl.

##### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Halmstad, Järnbanan 2 den 29 augusti 2008. Fastigheten består av 2 flerbostadshus i 5-7 våningar med 69 lägenheter och 58 garageplatser. Den totala boarean är cirka 6900 m<sup>2</sup>.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten den 7 oktober 2008.

#### Lägenhetsfördelning

Typ	Antal
2 RoK	10
3 RoK	42
4 RoK	13
5 RoK	4

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning rörande underjordiskt garage med tillhörande delar samt innergård med tillhörande plantering och utrustning. Gemensamhetsanläggningen kommer att drivas såsom delägarförvaltning.

Övriga delägare är Brf Bron, (Järnbanan 1, JM är exploatör)

Föreningens andelstal kommer att bli 50%.

#### Fastighetsskatt

Enligt gällande lag om fastighetsskatt är fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder under de första fem åren från färdigställande. År 6-11 beskattas fastigheten med halv fastighetsskatt och därefter utgår full fastighetsskatt. Full fastighetsskatt är 1365 kr per lägenhet eller max 0,4% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler utgår från första året och är 1% av taxeringsvärdet.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsens bedömning visar på ett mycket lågt genomsnittligt underhållsbehov för de närmaste 5 åren.

#### Förvaltning

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	613 827,70 kr
Årets resultat	511 132,85 kr
Att disponera	<hr/> 1 124 960,55 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 30,00 kr per kvm till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

<hr/> -206 760,00 kr
918 200,55 kr

## Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
		<hr/>	
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1</b>		
Årsavgifter och Hyresintäkter		3 503 958,00 kr	3 557 594,40 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		43 003,84 kr	26 234,27 kr
		<hr/>	<hr/>
		3 546 961,84 kr	3 583 828,67 kr
		<hr/>	
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-115 897,23 kr	-130 344,25 kr
Driftkostnader	3	-1 302 698,61 kr	-1 298 554,68 kr
Underhållskostnader	4	-123 112,15 kr	-59 108,79 kr
Externa rörelsekostnader	5	-120 565,00 kr	-105 460,50 kr
Personalkostnader	6	-47 060,00 kr	-47 060,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 709 332,99 kr	-1 640 528,22 kr
		<hr/>	
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 837 628,85 kr</b>	<b>1 943 300,45 kr</b>
		<hr/>	
Avskrivningar	7	-282 388,00 kr	-271 370,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-282 388,00 kr	-271 370,00 kr
		<hr/>	
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>1 555 240,85 kr</b>	<b>1 671 930,45 kr</b>
		<hr/>	
Ränteintäkter		10 518,00 kr	20 111,00 kr
Skattefria ränteintäkter		0,00 kr	496,00 kr
Räntekostnader		-1 054 626,00 kr	-1 143 419,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-1 044 108,00 kr	-1 122 812,00 kr
		<hr/>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>511 132,85 kr</b>	<b>549 118,45 kr</b>
		<hr/>	
<b>Årets resultat</b>		<b>511 132,85 kr</b>	<b>549 118,45 kr</b>
		<hr/>	

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		242 808 461,00 kr	243 090 849,00 kr
		242 808 461,00 kr	243 090 849,00 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		242 808 461,00 kr	243 090 849,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran		498,00 kr	496,00 kr
Kundfordringar		34 484,00 kr	22 423,00 kr
Interimsfordringar		58 456,00 kr	58 201,00 kr
		93 438,00 kr	81 120,00 kr
<b>Kassa och bank</b>		1 082 612,55 kr	1 538 826,45 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 176 050,55 kr	1 619 946,45 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<b>243 984 511,55 kr</b>	<b>244 710 795,45 kr</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	10		
Medlemmars insatser		-213 317 200,00 kr	-213 317 200,00 kr
Yttre fond		-551 360,00 kr	-206 760,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-613 827,70 kr	-409 309,25 kr
Årets resultat		-511 132,85 kr	-549 118,45 kr
<b>Summa eget kapital</b>		-214 993 520,55 kr	-214 482 387,70 kr
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	8	-28 500 000,00 kr	-29 790 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		-28 500 000,00 kr	-29 790 000,00 kr
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna sociala avgifter		-8 406,00 kr	-8 170,00 kr
Leverantörsskulder		-31 098,00 kr	-51 973,75 kr
Upplupna utgiftsräntor		-82 039,00 kr	-84 684,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-224 338,00 kr	-135 167,00 kr
Övriga interimsskulder		-145 110,00 kr	-158 413,00 kr
		-490 991,00 kr	-438 407,75 kr
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-243 984 511,55 kr</b>	<b>-244 710 795,45 kr</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		30 435 000,00 kr	30 435 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Intäkt bilplatser

Garage

Årsavgifter

2013	2012
20 819,00 kr	38 800,00 kr
256 800,00 kr	223 200,00 kr
3 226 339,00 kr	3 295 594,40 kr
3 503 958,00 kr	3 557 594,40 kr

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Gästrum/ Fritidsrum

Övriga avgifter

22 800,00 kr	17 000,00 kr
20 203,84 kr	9 234,27 kr
43 003,84 kr	26 234,27 kr

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten

Fastighetsskötsel

Extern tillsyn o besiktning

Hissbesiktning

13 604,05 kr	8 320,91 kr
71 054,45 kr	85 002,09 kr
135,00 kr	6 921,00 kr
31 103,73 kr	30 100,25 kr
115 897,23 kr	130 344,25 kr

### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad

Värmekostnad

Vatten och avlopp

Soptömning

Gemensamhetsanläggning

Fastig. försäkringspremie

KabelTV / Bredband, internet

Förbrukningsmaterial

9

103 269,00 kr	106 504,67 kr
564 776,00 kr	575 589,33 kr
81 165,00 kr	78 541,00 kr
146 142,00 kr	132 340,00 kr
98 263,61 kr	109 337,68 kr
54 581,00 kr	48 905,00 kr
246 581,00 kr	246 580,00 kr
7 921,00 kr	757,00 kr
1 302 698,61 kr	1 298 554,68 kr

### Not 4 Underhållskostnader

Underhåll av trapphus

Underhåll av dörrar/portar

Rep. ventilation

Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV

Underhåll hiss

Underhåll av lås

0,00 kr	1 463,00 kr
9 500,00 kr	0,00 kr
89 000,00 kr	0,00 kr
0,00 kr	1 250,00 kr
24 612,15 kr	55 726,79 kr
0,00 kr	669,00 kr
123 112,15 kr	59 108,79 kr

### Not 5 Externa rörelsekostnader

Telekommunikation

Förvaltningskostnader övrigt

Revisionsarvoden externa

Kostnad möten/stämma

Förvaltningskostnad

Bankkostnader

2 173,00 kr	1 438,00 kr
28 932,00 kr	18 656,00 kr
10 000,00 kr	10 000,00 kr
8 060,00 kr	5 545,00 kr
68 416,00 kr	66 876,00 kr
2 984,00 kr	2 945,50 kr
120 565,00 kr	105 460,50 kr

### Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen

Sociala avgifter

36 000,00 kr	36 000,00 kr
11 060,00 kr	11 060,00 kr
47 060,00 kr	47 060,00 kr

## Not 7 Anläggningstillgångar

### Byggnad

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	173 854 000,00 kr	173 854 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 854 000,00 kr	173 854 000,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-532 151,00 kr	-260 781,00 kr
Årets avskrivningar 0,1624%	-282 388,00 kr	-271 370,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-814 539,00 kr	-532 151,00 kr
Avskrivning sker progressivt med en årlig uppräkningsgrad på 4,0604%		

### Mark

Ingående anskaffningsvärde	69 769 000,00 kr	69 769 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 769 000,00 kr	69 769 000,00 kr

### Totalt byggnader och mark

242 808 461,00 kr 243 090 849,00 kr

### Fastighetsbeteckning

### Järnbanan 2

### Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
69	6892 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	71 000 000,00 kr	64 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	15 400 000,00 kr	18 800 000,00 kr
Summa		86 400 000,00 kr	82 800 000,00 kr

### Not 8 Inteckningslån

### Räntesats

### Villkorsändringsdag

Handelsbanken	1,70%	Rörligt	8 210 000,00 kr	9 500 000,00 kr
Handelsbanken	1,70%	2014-03-30	10 145 000,00 kr	10 145 000,00 kr
Handelsbanken	4,45%	2016-01-30	10 145 000,00 kr	10 145 000,00 kr
			28 500 000,00 kr	29 790 000,00 kr

1. Amorterat med 710 000 kr 2014-02-10

### Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	213 317 200 kr	-206 760 kr	-409 309 kr	549 118 kr
Överföring enligt stämmobeslut		-344 600 kr	-204 518 kr	-549 118 kr
Årets resultat				511 133 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	213 317 200 kr	-551 360 kr	-613 828 kr	511 133 kr

Halmstad den / 2014

Christer Green

Rolf Thelin

Marianne Paulsson

Johan Gudmundsson

Frida Ombert

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2014

Thomas Anvelid

Auktoriserad revisor

## Kostnadsfördelning 2013

