

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Biografen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och sammanträden

Vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013 valdes Egon Pelle Pettersson, ordförande, Bo Ström, Tomislav Subotin, Göran Sigblad och Leif Andersson till styrelsens ledamöter med Andreas Franzén och Carina Lindblad som suppleanter. Tomislav har under året flyttat och avgått ur styrelsen. Carina Lindblad har då gått upp som ordinarie ledamot. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit godkände revisorn Kent Bardh.

Verksamheten

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Verksamheten har i övrigt präglats av utveckling av översyn av föreningens kostnader, ordning och säkerhetsfrågor samt underhåll enligt plan och arbetet med slutförande av garantibesiktningen av fastigheten.

Ekonomi

Föreningens intäkter har under året uppgått till kr 3 238 154,34
Styrelsen föreslår att årets överskott, kr 165 005,34, förs till balanserade vinstmedel.
Ställningen vid räkenskapsårets utgång samt det ekonomiska resultatet för verksamhetsåret framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av AB Jönköpingsbostäder.

Resultaträkning

	not	2013	2012
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Årsavgifter bostäder		2 961 024,00	2 961 024,00
Hyror garage		273 600,00	273 600,00
Hyra MC-parkering		450,00	900,00
Övriga intäkter		0,00	58 922,57
Summa rörelsens intäkter		<u>3 235 074,00</u>	<u>3 294 446,57</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Underhåll	5	-417 754,00	-514 690,00
Fastighetsavgift	8	-22 990,00	0,00
Övriga kostnader	9	<u>-1 032 015,00</u>	<u>-1 001 252,50</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 472 759,00</u>	<u>-1 515 942,50</u>
Avskrivningar byggnader	1	-269 381,00	-258 870,00
Rörelseresultat		1 492 934,00	1 519 634,07
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter	10	3 080,34	14 486,81
Räntekostnader	6	<u>-1 331 009,00</u>	<u>-1 497 814,12</u>
		<u>-1 327 928,66</u>	<u>-1 483 327,31</u>
Resultat efter finansiella poster		165 005,34	36 306,76
Redovisat resultat		165 005,34	36 306,76



Balansräkning

	not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1	118 682 614,00	118 951 995,00
Summa anläggningstillgångar		<u>118 682 614,00</u>	<u>118 951 995,00</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar	2	263 077,00	53 043,00
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	3	17 527,00	6 908,00
		<u>280 604,00</u>	<u>59 951,00</u>
Kassa och bank		533 738,61	991 518,27
Summa omsättningstillgångar		<u>814 342,61</u>	<u>1 051 469,27</u>
Summa tillgångar		119 496 956,61	120 003 464,27
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	4	76 072 400,00	76 072 400,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	4	1 027 888,27	991 581,51
Årets resultat	4	165 005,34	36 306,76
		<u>1 192 893,61</u>	<u>1 027 888,27</u>
Summa eget kapital		77 265 293,61	77 100 288,27
<u>Avsättningar</u>			
Fond yttre underhåll	5	574 828,00	435 828,00
Summa avsättningar		<u>574 828,00</u>	<u>435 828,00</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån mm	6	41 000 000,00	41 500 000,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörskulder		146 271,00	218 663,00
Skatteskuld		22 990,00	0,00
Källskatt		9 957,00	0,00
Arbetsgivaravgifter		7 855,00	0,00
Övriga skulder		12 204,00	11 805,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	457 558,00	736 880,00
		<u>656 835,00</u>	<u>967 348,00</u>
Summa eget kapital och skulder		119 496 956,61	120 003 464,27
Ställda säkerheter:			
Pantbrev i fastigheten Harven 4		44 177 000	44 177 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

N

Redovisningsprinciper

Föreningens redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagens bestämmelser och god redovisningssed med undantaget att yttre fond redovisas som avsättning. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillämpning av redovisningsprinciperAvskrivning på anläggningstillgångar

Byggnader: Avskrivning på byggnader görs enligt avskrivningsplan.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Not 1	Fastigheten Harven 4	2013	2012
	<u>Taxeringsvärden</u>		
	Byggnader	57 000 000	49 000 000
	Mark	13 600 000	12 400 000
		<u>70 600 000</u>	<u>61 400 000</u>
	<u>Bokföringsvärden</u>		
	Anskaffningsvärde byggnader	90 149 200,00	90 149 200,00
	Ingående ack. avskrivning	-1 197 205,00	-938 335,00
	Årets avskrivning	-269 381,00	-258 870,00
	Bokfört värde byggnader	88 682 614,00	88 951 995,00
	Bokfört värde mark	30 000 000,00	30 000 000,00
	Summa bokfört värde	<u>118 682 614,00</u>	<u>118 951 995,00</u>
	Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar i Jkpg. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada och ansvarighet.		
Not 2	<u>Andra kortfristiga fordringar</u>		
	Avräkning PEAB Filmstaden AB	0,00	52 016,00
	Avräkning M2-gruppen	25 132,00	0,00
	Övrig fordran	237 945,00	1 027,00
		<u>263 077,00</u>	<u>53 043,00</u>
Not 3	<u>Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader</u>		
	Förskottsbetald försäkringspremie	6 552,00	6 908,00
	Övriga förutbetalda kostnader	10 975,00	0,00
		<u>17 527,00</u>	<u>6 908,00</u>
Not 4	<u>Eget kapital</u>		
	Bundet eget kapital: Inbetalda insatser	76 072 400,00	76 072 400,00
	Fritt eget kapital:		
	Ingående balanserat resultat	991 581,51	863 522,47
	Föregående års resultat	36 306,76	128 059,04
	Utgående balanserat resultat	1 027 888,27	991 581,51
	Årets resultat	165 005,34	36 306,76
	Summa fritt eget kapital	<u>1 192 893,61</u>	<u>1 027 888,27</u>
Not 5	<u>Fond yttre underhåll</u>		
	Ingående behållning	435 828,00	296 828,00
	Årets uttag	0,00	0,00
	Årets avsättning	139 000,00	139 000,00
	Utgående behållning	<u>574 828,00</u>	<u>435 828,00</u>
	<u>Kostnader för underhåll</u>		
	Löpande underhåll	278 754,00	76 690,00
	Långsiktigt underhåll	0,00	299 000,00
	Uttaget ur fond yttre underhåll	0,00	0,00
	Avsättning till fond yttre underhåll	139 000,00	139 000,00
		<u>417 754,00</u>	<u>514 690,00</u>

A

			2013	2012
Not 6	<u>Lån och räntekostnader</u>			
		räntesats		
		bindningstid		
	Stadshypotek	3,88%	2017-04-30	7 500 000
	Stadshypotek	3,44%	2015-04-30	7 500 000
	Stadshypotek	2,39%	2014-02-06	4 000 000
	Stadshypotek	2,40%	2014-01-30	7 000 000
	Stadshypotek	2,79%	2016-03-30	10 000 000
	Stadshypotek	3,88%	2015-09-30	5 000 000
			<u>41 000 000</u>	<u>41 500 000</u>
	Kortfristig del av lån		0,00	0,00
	Årets räntekostnad		1 331 009,00	1 497 814,12
Not 7	<u>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>			
	Förutbet. månadsavgifter och hyror		245 410,00	274 776,00
	Upplupna räntor		145 923,00	155 904,00
	Upplupna kostnader fjärrvärme		42 909,00	0,00
	Upplupna kostnader el		13 551,00	0,00
	Övriga upplupna kostnader		2 265,00	299 000,00
	Uppl. revisionsarvode		7 500,00	7 200,00
			<u>457 558,00</u>	<u>736 880,00</u>
Not 8	<u>Fastighetsavgift</u>			
	Fastighetsavgiften är beräknad enl 1 210 kr/lgh (38 st).			
Not 9	<u>Övriga kostnader</u>			
	Fastighetsskötsel		127 674,00	150 757,00
	Fastighetsskötsel, material		38 052,00	0,00
	Bevakningskostnader		241,00	0,00
	El		145 588,00	135 070,00
	Fjärrvärme		370 215,00	367 224,00
	Vatten o avlopp		66 507,52	67 299,49
	Soptömning		81 411,48	81 360,51
	Fastighetsförsäkring		26 495,00	38 452,00
	Kabel-TV/Telekommunikation		30 493,00	29 674,00
	Övriga fastighetskostnader		12 712,00	4 190,00
	Revisionsarvoden		7 738,00	7 188,00
	Förvaltningskostnad		54 408,00	52 680,00
	Advokatkostnader		0,00	0,00
	Styrelsearvoden		35 000,00	35 000,00
	Arbetsgivaravgifter		7 855,00	7 855,00
	Övriga kostnader		27 625,00	24 502,50
			<u>1 032 015,00</u>	<u>1 001 252,50</u>
Not 10	<u>Ränteintäkter</u>			
	Bankmedel		3 077,34	13 982,81
	Skattekonto		3,00	504,00
			<u>3 080,34</u>	<u>14 486,81</u>

ESTP & 3/2/11

Jönköping 2014-



Egon Pelle Pettersson



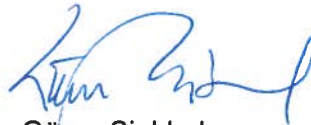
Bo Ström



Leif Andersson

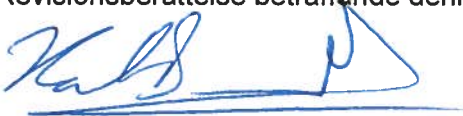


Carina Lindblad



Göran Sigblad

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2014-03-03



Kent Bardh

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Biografen,
org. nr 769612-2972**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biografen för år 2013.

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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Biografen för år 2013.

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 revisionsssed 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.

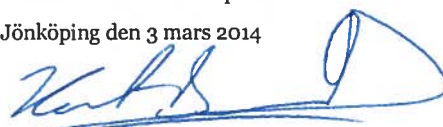
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 3 mars 2014



Kent Bardh
Auktoriserad revisor