

Bil. 0

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395



Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klostervallen i Lund, 769607-0395 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningsfrågor

Styrelse

Bo Alfredsson	ordförande
Olle Arvidsson	v ordförande
Gertrud Pettersson	sekreterare
Håkan Persson	v sekreterare
Georg Fredriksson	ledamot / ekonomiansvarig
Caroline Sellström	ledamot utsedd av HSB Skåne
Per-Arne Nilsson	suppleant
Leif Sundbäck	suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Gertrud Pettersson, Håkan Persson samt suppleant Per-Arne Nilsson.

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015 där 23 st röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året genomfört åtta protokollförda sammanträden samt årsmöte och konstituerande möte.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av

Bo Alfredsson
Olle Arvidsson
Gertrud Pettersson
Håkan Persson
Georg Fredriksson

två i förening

Revisorer

Valda revisorer av föreningen har varit

Göran Persson ordinarie
Henrik Svensson suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Bo Alfredsson ordinarie
Olle Arvidsson suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Roland Karlsson sammankallande
Henrik Stenkil ledamot

Antal medlemmar

Antalet medlemmar med bostadsrätt enligt föreningens stadgar har uppgått till 55 st.
Här räknar vi samtliga medlemmar i föreningen /HSB.

Förvaltning

Den kamerala förvaltningen har under året skötts av RR Revision AB, Lund.

Fastighetsskötseln i övrigt har ombesörjts av bostadsrättsföreningen samt städningen av Obligé städ AB. Trädgårdsskötseln har utförts av HSB Skåne fastighetsförvaltning.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Klostervallen 2, som byggdes år 2003.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med adress Nordanväg 12 och 14.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta	Yta m ²
3	4	86,5	346
3	12	87	1044
3	9	111	999
4	7	111	777
	32		3166

Garageplatser 38

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes uppdelat på flera tillfällen under året. Det återstår dock ett antal detaljer, vilka enligt avtal med HSB skulle åtgärdas och slutbesiktigas senast under 2016. Det kvarstår fortfarande brister beträffande tilluftsventilation till bland annat biutrymmen så föreningen har därför nödgats fortsätta att anlita konsult i ventilationsteknik.

Fastighetens underhåll, utöver garantiåtgärder, har utförts i normal omfattning.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2014 om en höjning av månadsavgifter för 2015 med 2%.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2015 till i genomsnitt 610 kr/m² och år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- NCC och HSB har under året fortsatt reparera byggfel på fastigheten.
- Föreningen har deltagit i ett flertal byggmöten med HSB.
- Styrelsen har under året fortsatt haft en konsultfirmor engagerade i processen gentemot HSB.
- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet. Förbättringsmålningar genomfördes i fastigheten.
- Styrelsen har under året genomfört ett flertal möten med HSB Skåne. Ibland med närvarande konsulter angående byggnationen av fastigheten.
- Den avvecklade lekplatsen har under året inte färdigställts i slutligt skick.
- En förlikning med GlasLindberg gjordes under året, där man kom fram till att en ersättning för glaspartierna i entreéerna utbetalades mot att GlasLindberg inte hade några framtida förpliktelser gentemot bostadsrättsföreningen.

Arbetet på att förfina underhållsplanen utföres årligen och uppdateras med hänsyn till HSB:s vidare åtgärder på fastigheten.

Fastighetens 10-årsgarantier gick ut 2013-12-01.

GlasLindbergs garanti för glaspartierna i entreéerna utgår eftersom vi gjort en förlikning med en engångssumma.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kkr 2012
Nettoomsättning	2 224	2 123	2 044	2 015
Bruttoresultat	401	308	679	1 163
Resultat efter finansiella poster	-20	-503	-255	148
Soliditet, %	73	73	72	73

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	539 067
årets resultat	-20 402
Totalt	518 665
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	182 000
balanseras i ny räkning	336 665
Summa	518 665

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01= 2015-12-31	2014-01-01= 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 224 050	2 122 984
Summa rörelseintäkter		2 224 050	2 122 984
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader	3	-492 488	-572 797
Övriga externa kostnader	4	-320 441	-232 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 009 965	-1 009 965
Summa rörelsekostnader		-1 822 894	-1 815 184
Rörelseresultat		401 156	307 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 641	-811 055
Summa finansiella poster		-421 558	-811 055
Resultat efter finansiella poster		-20 402	-503 255
Resultat före skatt		-20 402	-503 255
Årets resultat		-20 402	-503 255

KL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	91 307 477	92 317 442
Summa materiella anläggningstillgångar		91 307 477	92 317 442
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		91 307 977	92 317 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 952
Övriga fordringar		709	7 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 149	25 969
Summa kortfristiga fordringar		29 858	45 707
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 331 498	637 672
Summa kassa och bank		1 331 498	637 672
Summa omsättningstillgångar		1 361 356	683 379
SUMMA TILLGÅNGAR		92 669 333	93 001 321

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		1 885 400	1 703 400
Summa bundet eget kapital		66 623 396	66 441 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		539 067	1 224 322
Årets resultat		-20 402	-503 255
Summa fritt eget kapital		518 665	721 067
Summa eget kapital		67 142 061	67 162 463
Avsättningar			
Övriga avsättningar		50 000	0
Summa avsättningar		50 000	0
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 711 080	25 166 640
Summa långfristiga skulder		24 711 080	25 166 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	455 560	155 560
Leverantörsskulder		72 362	178 804
Skatteskulder		13 256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 014	337 854
Summa kortfristiga skulder		766 192	672 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 669 333	93 001 321

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
Summa ställda säkerheter	30 248 000	30 248 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen (alt. av stämman via resultatdisposition).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
-Årsavgifter	1 976 300	1 938 359
-Övriga intäkter	247 750	184 625

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Lokalvård, städning	66 560	67 917
Hisskostnader	31 341	15 605
El-avgifter	78 213	95 558
Uppvärmning	34 846	23 639
Renhållning	42 262	37 113
Kabel-TV, internet	67 140	46 926
Fastighetsskötsel	92 546	234 740
Fastighetsföräkringspremier	25 968	24 731
Fastighetsavgift	53 612	26 568
Summa	492 488	572 797

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Reparationer fastighet	201 970	16 771
Kontorsmaterial, tele, porto	0	649
Externt revisionsarvode	21 000	10 000
Övriga förvaltningskostnader	42 975	29 331
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	28 225	145 722
Övriga externa kostnader	15 671	19 349
Summa	320 441	232 422

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 100 000	94 100 000
	94 100 000	94 100 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 782 558	-772 593
-Årets avskrivning enligt plan	-1 009 965	-1 009 965
	-2 792 523	-1 782 558
Redovisat värde vid årets slut	91 307 477	92 317 442
Taxeringsvärde:		
Byggnad	35 374 000	35 374 000
Mark	14 200 000	14 200 000
	49 574 000	49 574 000

Not 6 Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996	1 703 400	1 224 322	-503 255
Omföring av föreg års vinst		182 000	-685 255	503 255
Årets resultat				-20 402
Vid årets slut	64 737 996	1 885 400	539 067	-20 402

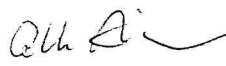
Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

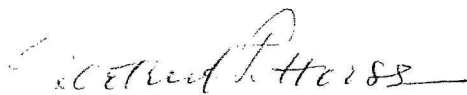
	2015-12-31	2014-12-31	Räntesats	Konvertering	Amortering 2016
Swedbank	8 300 000	8 300 000	1,17	2017-05-24	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	1,50	2016-11-25	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	0,90	2016-08-25	0
SEB	3 900 000	4 000 000	0,71	3-månaders	100 000
SEB	666 640	722 200	0,71	3-månaders	55 560
SEB	300 000	300 000	0,77	3-månaders	300 000
	25 166 640	25 322 200			

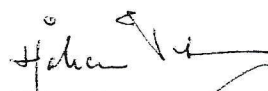
Underskrifter

Lund 2016-04-12


Bo Alfredsson
Styrelseordförande


Olle Arvidsson


Gertrud Pettersson


Håkan Persson

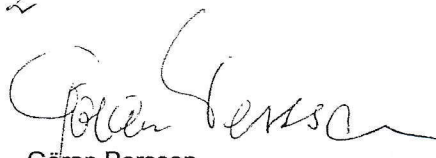

Georg Fredriksson


Caroline Magnusson Sellström

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-12


Afrodita Cristea
BoRevision AB av HSB riksförbud utsedd revisor


Göran Persson
Föreningsvald revisor

Bil.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostervallen i Lund

Org.nr 769607-0395

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed. 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Klostervallen i Lund för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. *fl*

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

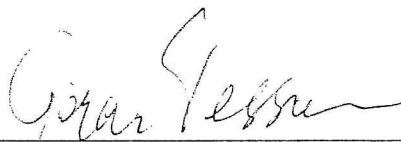
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, den 19/4 - 2016



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Persson
Av föreningen vald revisor