

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31, föreningens sjunde verksamhetsår.

Föreningsfrågor

Styrelse

Bo Alfredsson	ordförande
Olle Arvidsson	v ordförande
Gertrud Pettersson	sekreterare
Håkan Persson	v sekreterare
George Fredriksson	ledamot / ekonomiansvarig
Caroline Sellström	ledamot utsedd av HSB Skåne
Ola Hammarlund	suppleant
Lene Mangalanayagam	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gertrud Pettersson, Håkan Persson, Ola Hammarlund samt Lene Mangalanayagam.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2011 vari 23 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året genomfört 7 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

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

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Olle Arvidsson suppleant

Valberedningen har under året bestått av

Lena Zachrisson

Antalet medlemmar med bostadsrätt enligt föreningens stadgar har uppgått till 55 st.

Här räknar vi samtliga medlemmar i föreningen/HSB och inte som tidigare år antalet lägenheter.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av KPMG samt trädgårdsskötseln av Markentreprenad

Fastighetsskötseln i övrigt har ombesörjts av bostadsrättsföreningen samt städningen av Obligé städ AB.

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 kvm
3	4	86,5	346
3	12	87	1044
3	9	111	999
4	7	111	777
	32		3166
Garageplatser	38		

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Det är lägenheten nr 29.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes uppdelat på flera tillfällen under året. Det återstår dock ett antal detaljer, vilka enligt avtal med NCC skall åtgärdas och slutbesiktigas senast under 2013, då garantitiden går ut.

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

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2010 om oförändrade månadsavgifter för 2011.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2011 till i genomsnitt 578 kr/m² och år.

Väsentliga händelser under året

- NCC har under året fortsatt reparera byggfel på fastigheten.
- Garantitider på olika delar av fastigheten har av NCC förlängts till slutet av 2012.
- Föreningen har deltagit i ett flertal byggmöten.
- Nya frånluftsfläktar av rätt modell har monterats på taken.
- Alla tilluftsfläktar monterade på norrsidan har under året kopplats in.
- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet och bland annat förbättringsmålningar genomfördes
- Brandsläckare i garaget har försetts med namnetiketter.
- Styrelsen har under året genomfört ett möte med HSB:s och NCC:s platsledningar i Skåne angående byggnationen av fastigheten.

Förväntad framtida utveckling

Underhållsplan för fastigheten finns i ett första utkast. Arbetet på att förfina underhållsplanen kommer att fullföljas under 2012.

Fastighetens 10-årsgarantier går ut år 2013.

Ekonomisk översikt

	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Nettoomsättning inkl.	2 060	2 044	2 046	2 056	1 956
Rörelseresultat	1 554	1 454	1 375	1 510	1 280
Resultat e finansiella poster	622	996	759	513	424
Balansomslutning	94 262	95 427	95 048	94 641	94 648
Årsavgifter /kvm	578	578	578	578	551
Fond för yttre underhåll	1 154,4	975	793	611	429

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 254 617
årets resultat	622 166
Totalt	1 876 783
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	182 000
balanseras i ny räkning	1 694 783
Summa	1 876 783

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Övriga rörelseintäkter		2 060 752 2 060 752	2 044 693 2 044 693
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-402 355	-427 391
Övriga externa kostnader		-106 337	-74 106
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-91 894	-88 360
Rörelseresultat		1 554 430	1 454 836
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 752	3 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-849 752	-462 061
Resultat efter finansiella poster		622 752	995 929
Resultat före skatt		622 752	995 929
Årets resultat		622 752	995 929

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	93 522 370	93 614 264
		93 522 370	93 614 264
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel HSB		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 522 870	93 614 764
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 396	28 266
Övriga fordringar		21 118	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 061	239 864
		77 575	268 772
Kassa och bank		662 182	1 543 756
Summa omsättningstillgångar		739 757	1 812 528
SUMMA TILLGÅNGAR		94 262 627	95 427 292
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital	7	64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		1 157 400	975 400
		65 895 396	65 713 396
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 254 617	440 688
Årets resultat		622 752	995 929
		1 876 783	1 436 617
Summa eget kapital		67 772 179	67 150 013
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 988 880	27 844 440
		25 988 880	27 844 440
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 869	53 911
Skatteskulder		42 112	21 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	412 587	357 214
		501 568	432 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 262 627	95 427 292

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
Summa	30 248 000	30 248 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringslagen kap 6. Samma redovisningsprinciper som föregående år har tillämpats.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens ekonomiska plan 182 000 kronor.

Föreningen beskattas inte för sina ränteintäkter.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 515 328 kr.

Fastigheten skrivs ned enligt progressiv plan med en nyttjandeperiod om 100 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Hysesintäkter övrigt	187 600	188 750
Årsavgifter bostäder	1 864 204	1 847 833
Övriga intäkter	8 948	400
Summa	2 060 752	2 036 983

Not 2 Drift

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Lokalvård, städning	69 011	76 714
Sotning, snöröjning		6 159
Hisskostnader	23 361	13 983
El-avgifter	75 881	62 312
Uppvärmning	27 742	27 225
Renhållning	34 360	36 677
Kabel-TV, internet	27 866	25 549
Fastighetsföräkringspremier	17 164	15 893
Fastighetsavgift	36 202	36 202
Reparationer fastighet	-7 371	39 741
Extern revisionsarvode	6 375	10 225
Förvaltningsavtal	3 435	86 935
Övriga förvaltningskostnader	94 264	18 848
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Övriga externa kostnader	89 802	34 434
Summa	508 692	501 497

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Byggnader	91 894	88 360
Summa	91 894	88 360

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader, övriga	898 024	546 537
Räntebidrag	-48 272	-84 476

Summa	849 752	462 061
--------------	----------------	----------------

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	89 886 925	89 886 925
Mark	4 213 075	4 213 075
	94 100 000	94 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-485 736	-397 376
-Årets avskrivning enligt plan	-91 894	-88 360
	-577 630	-485 736
Redovisat värde vid årets slut	93 522 370	93 614 264
Taxeringsvärde byggnader:	38 577 000	38 577 000
Taxeringsvärde mark:	11 000 000	11 000 000
	49 577 000	49 577 000

Fastighetsbeteckning

Klostervallen 2

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	19 739	-
Förutbetald kabel-tv	7 254	6 461
Upplupna räntebidrag	12 068	21 119
Återbetalning Lunds Energi		212 284
	39 061	239 864

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996		975 400	440 688	995 929
Disposition enl årsstämmobeslut				813 929	-995 929
Till underhållsfond			182 000		
Årets resultat					622 166
Vid årets slut	64 737 996	-	1 157 400	1 254 617	622 166

Not 8
Skulder till
kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31	Räntesats	Förfallodag	Amortering 2012
Swedbank	8 300 000	9 000 000	3,71	2015-06-25	
Swedbank	6 000 000	6 000 000	4,90	2014-12-19	
Swedbank	6 000 000	7 000 000	3,93	2013-09-25	
SEB	4 800 000	4 900 000	3,31	2012-12-28	100 000
SEB	888 880	944 440	3,31	2012-12-28	55 560
	25 988 880	27 844 440			

Extra amortering skedde 2011 p g a överlikviditet. Lånen i Swedbank löper utan amortering, medan lånen i SEB amorteras löpande.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

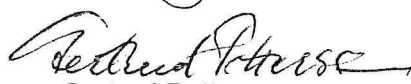
Not 9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Elkostnad	7 422	8 100
Värme	35 630	-
Sophämtning	2 733	3 203
Trappstädning	2 313	
Fastighetsskötsel	94 264	
Månadsavgifter	155 188	170 934
Räntekostnader	85 941	68 167
Övriga interimsskulder	29 096	106 810
	412 587	357 214

Underskrifter

Lund 2012-04-24

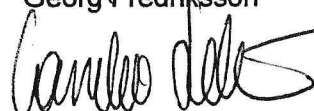

Bo Alfredsson


Gertrud Pettersson


Håkan Persson


Olle Arvidsson


Georg Fredriksson


Caroline Sellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28 14 2012



Borevision AB
utsedd av HSB Riksförbund



Anders Menander
Föreningsutsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Klostervallen i Lund, org.nr. 769607-0395

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Klostervallen i Lund 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 den 31 december 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Klostervallen i Lund 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 28 april 2012



Liselotte Herrlander

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Anders Menander

Vald av föreningsstämman

Budget

Brf Klostervallen, 769607-0395 (Vallen)

Period: 1301-1312

Utskriven: 121016 11:32 av GF

Konto	Benämning	Budget 1301-1312
RÖRELSENS INTÄKTER		
Nettoomsättning		
3015	Hysesintäkter garage	179 400
3017	Hysesintäkter p-platser	3 600
3021	Årsavgifter bostäder	1 831 000
3212	Hysesintäkter förråd	4 800
Summa nettoomsättning		2 018 800
Övriga rörelseintäkter		
3990	Övriga ersättningar och intäkt	9 000 <i>uthyrn.</i>
Summa övriga rörelseintäkter		9 000
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		2 027 800
RÖRELSENS KOSTNADER		
Material och varor		
4021	Trappstädning	-76 000
4070	Snöröjning	-6 000
4110	Reparationer fastighet	-40 000
4210	Hisskostnader	-23 000
4310	Elavgifter	-76 000
4323	Fjärrvärme	-75 000
4340	Renhållning	-36 000
4380	Kabel-TV	-30 000
4410	Fastighetsförsäkring	-20 000
4470	Fastighetsskatt	-36 000
4480	Fastighetsskötsel	-96 000 <i>trädg.</i>
Summa material och varor		-514 000
BRUTTOVINST		1 513 800
Övriga externa kostnader		
6420	Ersättning till revisor	-10 000
6490	Övriga förvaltningskostnader	-10 000
6530	Redovisningstjänster	-35 000
6580	Advokatkostnader	-50 000
6581	Besiktningsskostnader	-25 000
6590	Övriga främmande tjänster	-9 000
6981	Föreningsavg. avdragsgilla	-10 600
Summa övriga externa kostnader		-149 600
Övriga rörelsekostnader		
7820	Avskrivningar	-99 000
Summa övriga rörelsekostnader		-99 000
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-762 600
RÖRELSERESULTAT		1 265 200
Extraordinära kostnader		
8400	Räntekostnader	-975 000
Summa extraordinära kostnader		-975 000
RES FÖRE BOKSLUTSDISP & SKATT		290 200
ÅRETS RESULTAT		290 200