

Bilagor
nrh

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens åttonde 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

Per-Arne Nilsson	suppleant
Lene Mangalanayagam	suppleant
Lars Nordahl	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Alfredsson, Olle Arvidsson, Georg Fredriksson samt Lars Nordahl.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012 vari 18 st röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året genomfört 7 st 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

Anders Menander	ordinarie
Jan Dahlman	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

h

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Roland Karlsson sammankallande
Lena Zachrisson ledamot

Antal medlemmar

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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av KPMG.

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

Trädgårdsskötseln har utförts av Lunds kommun.

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 2 st lägenhetsöverlåtelse skett. Det är lägenheterna nr 11 och 23.

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 2011 om oförändrade månadsavgifter för 2012.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2012 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 årets slut.
- Föreningen har deltagit i ett flertal byggmöten.
- Styrelsen har under året fortsatt haft såväl en advokatfirma som en konsultfirma engagerad i processen mot HSB / NCC.
- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet och bland annat förbättringsmålningar genomfördes
- Styrelsen har under året genomfört ett möte med HSB:s och NCC:s platsledningar i Skåne angående byggnationen av fastigheten.

Underhållsplan för fastigheten finns nu för fastigheten. Arbetet på att förfina underhållsplanen kommer att utföras årligen i framtiden.

Fastighetens 10-årsgarantier går ut år 2013-12-01.

Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Nettoomsättning inkl.	2 015	2 060	2 044	2 046	2 056
Rörelseresultat	1 163	1 554	1 454	1 375	1 510
Resultat e finansiella poster	148	622	996	759	513
Balansomslutning	94 189	94 262	95 427	95 048	94 641
Årsavgifter /kvm	578	578	578	578	578
Fond för yttre underhåll	1 339,4	1 157,4	975	793	611

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 694 783
årets resultat	148 740
Totalt	1 843 523
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	182 000
balanseras i ny räkning	1 661 523
Summa	1 843 523

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning		2 015 312	2 060 752
		<u>2 015 312</u>	<u>2 060 752</u>
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-504 175	-402 355
Övriga externa kostnader		-252 441	-106 337
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	<u>-95 570</u>	<u>-91 894</u>
Rörelseresultat		1 163 126	1 460 166
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 730	11 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 026 116</u>	<u>-849 752</u>
Resultat efter finansiella poster		148 740	622 166
Resultat före skatt		<u>148 740</u>	<u>622 166</u>
Årets resultat		<u>148 740</u>	<u>622 166</u>

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	93 426 800	93 522 370
		93 426 800	93 522 370
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 427 300	93 522 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 574	17 396
Övriga fordringar		5 230	21 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7 445	39 061
		57 249	77 575
Kassa och bank		705 151	662 182
Summa omsättningstillgångar		762 400	739 757
SUMMA TILLGÅNGAR		94 189 700	94 262 627

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		1 339 400	1 157 400
		<u>66 077 396</u>	<u>65 895 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 694 783	1 254 617
Årets resultat		148 740	622 166
		<u>1 843 523</u>	<u>1 876 783</u>
Summa eget kapital		<u>67 920 919</u>	<u>67 772 179</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 833 320	25 988 880
		<u>25 833 320</u>	<u>25 988 880</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		22 103	46 869
Skatteskulder		20 577	42 112
Övriga skulder	8	90	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	392 691	412 587
		<u>435 461</u>	<u>501 568</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>94 189 700</u>	<u>94 262 627</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
Summa	30 248 000	30 248 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

6

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. *h*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hysesintäkter övrigt	173 200	187 600
Årsavgifter bostäder	1 834 512	1 864 204
Övriga intäkter	7 600	8 948
Summa	2 015 312	2 060 752

Not 2 Drift

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Lokalvård, städning	78 645	69 011
Hisskostnader	41 918	23 361
El-avgifter	87 565	75 881
Uppvärmning	47 593	27 742
Renhållning	32 389	34 360
Kabel-TV, internet	29 016	27 866
Fastighetsskötsel	95 393	97 699
Fastighetsföräkringspremier	19 739	17 164
Fastighetsavgift	37 594	36 202
Reparationer fastighet	34 322	-7 371
Externt revisionsarvode	12 375	6 375
Övriga förvaltningskostnader	13 186	15 099
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	188 568	44 972
Övriga externa kostnader	27 712	29 731
Summa	756 615	508 692

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	95 570	91 894
Summa	95 570	91 894

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, övriga	1 026 116	898 024
Räntebidrag	-	-48 272
Summa	1 026 116	849 752

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	89 886 925	89 886 925
Mark	4 213 075	4 213 075
	<u>94 100 000</u>	<u>94 100 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-577 630	-485 736
-Årets avskrivning enligt plan	-95 570	-91 894
	<u>-673 200</u>	<u>-577 630</u>
Redovisat värde vid årets slut	93 426 800	93 522 370
Taxeringsvärde byggnader:	38 577 000	38 577 000
Taxeringsvärde mark:	11 000 000	11 000 000
	<u>49 577 000</u>	<u>49 577 000</u>

Fastighetsbeteckning

Klostervallen 2

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring		19 739
Förutbetald kabel-tv	7 445	7 254
Upplupna räntebidrag		12 068
	<u>7 445</u>	<u>39 061</u>

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996		1 157 400	1 254 617	622 166
Disposition enl årsstämmobeslut			182 000	440 166	-622 166
Årets resultat					148 740
Vid årets slut	64 737 996	-	1 339 400	1 694 783	148 740

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31	Räntesats	Konverterings år	Amortering 2013
Swedbank		8 300 000	3,71	3-månaders	-
Swedbank		6 000 000	4,90	3-månaders	-
Swedbank		6 000 000	3,93	2013-09-25	-
SEB		4 700 000	2,45	3-månaders	100 000
SEB		833 320	2,45	3-månaders	55 560
	-	25 833 320			

Extra amortering skedde till SEB i januari 2013 med 500 000 p g a överlikviditet. Lånen i Swedbank löper utan amortering, medan lånen i SEB amorteras löpande.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

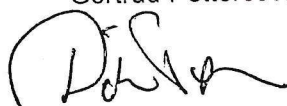
	2012-12-31	2011-12-31
Elkostnad	-2 635	7 422
Värme	8 428	35 630
Sophämtning	2 715	2 733
Fastighetsskötsel	95 393	94 264
Trappstädning	2 312	2 313
Månadsavgifter	171 234	155 188
Räntekostnader	87 519	85 941
Övriga interimsskulder	27 725	29 096
	392 691	412 587

Underskrifter

Lund 2013-04-22


Bo Alfredsson


Gertrud Pettersson


Håkan Persson


Olle Arvidsson


Georg Fredriksson


Caroline Sellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2013


Borevision AB
utsedd av HSB Riksförbund


Göran Persson
Föreningsutsedd revisor

Bilaga

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 år 2012.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 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 år 2012.

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

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 bostadsrättslagen.

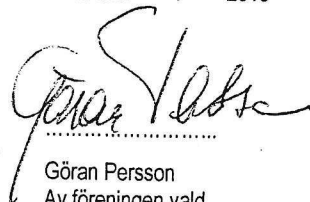
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 23/4 2013


Göran Persson
Av föreningen vald
revisor


Liselotte Herrlander
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor