

Bil.

Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens nionde verksamhetsår.

Föreningsfrågor

Styrelse

Bo Alfredsson, ordförande
Olle Arvidsson, v ordförande
Gertrud Pettersson, sekreterare
Håkan Persson, v sekreterare
George Fredriksson, ledamot / ekonomiansvarig
Caroline Magnusson Sellström, ledamot utsedd av HSB Skåne

Per-Arne Nilsson, suppleant
Lene Mangalanayagam, suppleant
Leif Sundbäck, suppleant

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

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2013 vari 20 st röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året genomfört 8 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

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
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.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av KPMG.

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

Trädgårdsskötsen 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 1 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes uppdelat på flera tillfällen under året.

Det kvarstår fortfarande brister och föreningen har därför anlitat advokatbyrå LA Partners i Malmö.

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

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2012 om oförändrade månadsavgifter för 2013.

För 2014 kommer avgifterna att höjas med 4%.

Månadsavgifterna för bostäder uppgick under 2013 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 platsledning i Skåne med advokater och konsulter närvarande angående byggnationen av fastigheten.

Arbetet på att förfina underhållsplanen kommer att utföras årligen och uppdateras med hänsyn till HSB:s och NCC:s åtgärder.

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

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning inkl.		2 015	2 060	2 044	2 046
Rörelseresultat		1 163	1 554	1 454	1 375
Resultat e finansiella poster		148	622	996	759
Balansomslutning		94 189	94 262	95 427	95 048
Årsavgifter /kvm		578	578	578	578
Fond för yttre underhåll		1 339,4	1 157,4	975	793

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 661 523
årets resultat	-255 201
Totalt	1 406 322
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	182 000
balanseras i ny räkning	1 224 322
Summa	1 406 322

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>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning		2 044 689	2 015 312
		2 044 689	2 015 312
Rörelsens kostnader	2		
Driftskostnader		-489 950	-504 175
Övriga externa kostnader		-775 347	-252 441
Personalkostnader		-222	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-99 393	-95 570
Rörelseresultat		679 777	1 163 126
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	11 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-934 994	-1 026 116
Resultat efter finansiella poster		-255 201	148 740
Resultat före skatt		-255 201	148 740
Årets resultat		-255 201	148 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	93 327 407	93 426 800
		93 327 407	93 426 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel HSB		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 327 907	93 427 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 852	44 574
Skattefordringar		628	-
Övriga fordringar		2 848	5 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 371	7 445
		49 699	57 249
Kassa och bank		161 437	705 151
Summa omsättningstillgångar		211 136	762 400
SUMMA TILLGÅNGAR		93 539 043	94 189 700

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		64 737 996	64 737 996
Fond för yttre underhåll		1 521 400	1 339 400
		<u>66 259 396</u>	<u>66 077 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 661 523	1 694 783
Årets resultat		-255 201	148 740
		<u>1 406 322</u>	<u>1 843 523</u>
Summa eget kapital		<u>67 665 718</u>	<u>67 920 919</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 477 760	25 833 320
		<u>25 477 760</u>	<u>25 833 320</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 039	22 103
Skatteskulder		-	20 577
Övriga skulder	8	-	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	290 526	392 691
		<u>395 565</u>	<u>435 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>93 539 043</u>	<u>94 189 700</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter övrigt	207 281	176 704
Årsavgifter bostäder	1 831 008	1 831 008
Övriga intäkter	6 400	7 600
Summa	2 044 689	2 015 312

Not 2 Drift

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Lokalvård, städning	81 691	78 645
Hisskostnader	22 416	41 918
El-avgifter	106 453	87 565
Uppvärmning	43 258	47 593
Renhållning	32 061	32 389
Kabel-TV, internet	29 881	29 016
Fastighetsskötsel	60 939	95 393
Fastighetsföräkringspremier	22 483	19 739
Fastighetsavgift	37 594	37 594
Reparationer fastighet	51 423	34 322
Kontorsmaterial, tele, porto	222	
Extern revisionsarvode	11 000	12 375
Övriga förvaltningskostnader	13 010	13 186
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	671 609	188 568
Övriga externa kostnader	5 002	27 712

Summa	1 199 642	756 615
--------------	------------------	----------------

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	99 393	95 570
Summa	99 393	95 570

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	934 994	1 026 116
Summa	934 994	1 026 116

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
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	-673 200	-577 630
-Årets avskrivning enligt plan	-99 393	-95 570
	-772 593	-673 200
Redovisat värde vid årets slut	93 327 407	93 426 800
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

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	24 731	
Förutbetald kabel-tv	7 639	7 445
	32 370	7 445

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	64 737 996		1 339 400	1 694 783	148 740
Disposition enl årsstämmobeslut				-33 260	-148 740
Till underhållsfond			182 000		
Årets resultat					-255 201
Vid årets slut	64 737 996	-	1 521 400	1 661 523	-255 201

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31	Räntesats	Konvertering	Amort 2014
Swedbank	8 300 000	8 300 000	3,71	3-månaders	-
Swedbank	6 000 000	6 000 000	4,90	3-månaders 5 år	-
Swedbank	6 000 000	6 000 000	2,35	2014-09-25	-
SEB	300 000		2,35	3-månaders	
SEB	4 100 000	4 200 000	2,45	3-månaders	100 000
SEB	777 760	833 320	2,45	3-månaders	55 560
	25 477 760	25 333 320			

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

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
	30 248 000	30 248 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

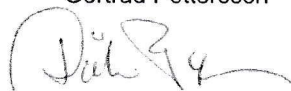
	2013-12-31	2012-12-31
Elkostnad	8 106	-2 635
Värme	5 428	8 428
Sophämtning		2 715
Fastighetsskötsel		95 393
Trappstädning	2 312	2 312
Månadsavgifter	177 121	171 234
Räntekostnader	49 580	87 519
Övriga interimsskulder	47 979	27 725
	290 526	392 691

Underskrifter

Lund 2014-03-17


Bo Alfredsson


Gertrud Pettersson

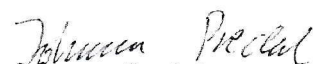

Håkan Persson


Olle Arvidsson


Georg Fredriksson


Caroline Magrusson Sellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 71 4 2014


Johanna Predal

Borevision AB
utsedd av HSB Riksförbund


Göran Persson
Föreningsutsedd revisor

Underskrifter

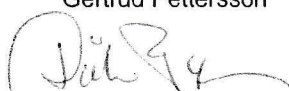
Lund 2014-03-17



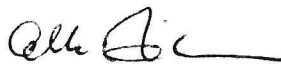
Bo Alfredsson



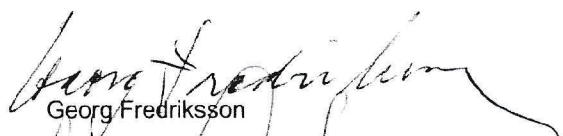
Gertrud Pettersson



Håkan Persson



Olle Arvidsson

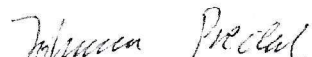


Georg Fredriksson



Caroline Magnusson Selström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 1 4 2014



Johanna Predal

Borevision AB
utsedd av HSB Riksförbund



Göran Persson
Föreningsutsedd revisor