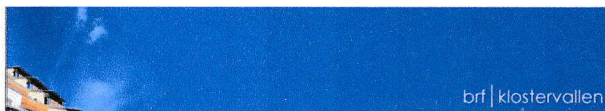


Årsredovisning för

HSB Brf Klostervallen i Lund

769607-0395



Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Klostervallen i Lund, 769607-0395 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens elfte räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ordinarie föreningsstämma är Bo Alfredsson, Olle Arvidsson, Georg Fredriksson samt Leif Sundbäck.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014 var i 25 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året genomfört 9 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 ekonomiska förvaltningen har under året skötts av RR-revision AB.

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 en lägenhetsöverlåtelse skett.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes uppdelat på flera tillfällen under året. Det återstår dock ett antal detaljer, vilka enligt avtal med NCC skulle åtgärdas och slutbesiktigas senast under 2015, då garantitiden går ut. Det kvarstår fortfarande betydande brister och föreningen har därför nödgats fortsätta att anlita advokatbyrån LA Partners i Malmö för bistånd med handläggningen. Dessutom har under året anlåtats diverse byggkonsulter som stöd till såväl föreningen som advokatbyrån.

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

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade 2013 om en höjning av månadsavgifterna med 4% 2014.

Månadsavgifterna för bostäder uppgår under 2014 till i genomsnitt 601 kr/m² och år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- NCC och HSB har under året fortsatt reparera byggfel på fastigheten.
- Garantitider på olika delar av fastigheten har av NCC förlängts med delar till årets slut.
- Föreningen har deltagit i ett flertal byggmöten.
- Styrelsen har under året fortsatt haft såväl en advokatfirma som två konsultfirmor engagerade i processen gentemot HSB/NCC.
- Under en gemensam arbetsdag städades garaget och soprummet och bland annat förbättringsmålningar genomfördes
- Styrelsen har under året genomfört ett flertal möten med HSB:s och NCC:s platsledningar i Skåne med närvarande advokater och konsulter angående byggnationen av fastigheten.
- En lekplats har under året avvecklats.

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

Fastighetens 10-årsgarantier gick ut år 2013-12-01 och endast garanti för det senaste årets förbättringar återstår.

Glasindberg fortsatte under året att försöka få tätt mellan glaspartierna i entréerna.

Flerårsöversikt

Kkr	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 122	2 044	2 015	2 060
Bruttoresultat	418	679	1 163	1 460
Resultat efter finansiella poster	-392	-255	148	622
Soliditet, %	72	72	73	72

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 224 322
årets resultat	-392 160
Totalt	832 162
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	182 000
balanseras i ny räkning	652 162
Summa	834 162

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 122 984	2 044 689
Summa rörelseintäkter		2 122 984	2 044 689
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-589 568	-489 950
Övriga externa kostnader		-215 651	-775 347
Personalkostnader	2	0	-222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-898 870	-99 393
Summa rörelsekostnader		-1 704 089	-1 364 912
Rörelseresultat		418 895	679 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 055	-934 994
Summa finansiella poster		-811 055	-934 978
Resultat efter finansiella poster		-392 160	-255 201
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-392 160	-255 201
Skatter			
Årets resultat		-392 160	-255 201

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	92 428 537	93 327 407
Summa materiella anläggningstillgångar		92 428 537	93 327 407
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		92 429 037	93 327 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 952	13 852
Övriga fordringar		7 786	3 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	25 969	32 371
Summa kortfristiga fordringar		45 707	49 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		637 672	161 437
Summa kassa och bank		637 672	161 437
Summa omsättningstillgångar		683 379	211 136
SUMMA TILLGÅNGAR		93 112 416	93 539 043

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		66 441 396	66 259 396
Summa bundet eget kapital		66 441 396	66 259 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 224 322	1 661 523
Årets resultat		-392 160	-255 201
Summa fritt eget kapital		832 162	1 406 322
Summa eget kapital		67 273 558	67 665 718
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	25 166 640	25 477 760
Summa långfristiga skulder		25 166 640	25 477 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		155 560	0
Leverantörsskulder		178 804	105 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	337 854	290 526
Summa kortfristiga skulder		672 218	395 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 112 416	93 539 043

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	30 248 000	30 248 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	30 248 000	30 248 000

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Ändring av avskrivningar har skett p g a övergång till K2. Tidigare tillämpades progressiv avskrivning.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Lokalvård, städning	67 917	81 691
Hisskostnader	15 605	22 416
El-avgifter	95 558	106 453
Uppvärmning	23 639	43 258
Renhållning	37 113	32 061
Kabel-TV, internet	46 926	29 881
Fastighetsskötsel	86 075	60 939
Fastighetsföräkringspremier	24 731	22 483
Fastighetsavgift	26 568	37 594
Reparationer fastighet	165 436	51 423
Kontorsmaterial, tele, porto	649	222
Extern revisionsarvode	10 000	11 000
Övriga förvaltningskostnader	29 331	13 010
Medlemsavgifter	10 600	10 600
Konsultarvoden och advokatkostnader	145 722	671 609
Övriga externa kostnader	19 349	5 002
Summa	805 219	1 199 642

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 100 000	94 100 000
	94 100 000	94 100 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-772 593	-673 200
-Årets avskrivning enligt plan	-898 870	-99 393
	-1 671 463	-772 593
Redovisat värde vid årets slut	92 428 537	93 327 407

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
TryggHansa	25 968	24 731
Comhem		7 639
	25 968	32 370

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31	Räntesats	Konvertering	Amortering 2015
Swedbank	8 300 000	8 300 000	3,71	2015-06-25	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	1,50	2016-11-25	0
Swedbank	6 000 000	6 000 000	1,59	2015-09-10	0
SEB	4 000 000	4 100 000	1,37	3-månaders	100 000
SEB	722 200	777 760	1,37	3-månaders	0
SEB	300 000	300 000	1,70	3-månaders	55 560
	25 322 200	25 477 760			

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda intäkter	169 819	177 121
Redovisning och revision	28 500	
El och fjärrvärme	20 266	13 534
Räntor	63 019	49 580
Övriga interimsskulder	56 250	50 291
	337 854	290 526

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	64 737 996	1 521 400	1 661 523	-255 201
Omföring av föreg års vinst		182 000	-437 201	255 201
Årets resultat				-392 160
Vid årets slut	64 737 996	1 703 400	1 224 322	-392 160

Underskrifter

Lund 2015-03-

Bo Alfredsson

Olle Arvidsson

Gertrud Pettersson

Håkan Persson

Georg Fredriksson

Caroline Magnusson Sellström

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Godkänd revisor

Föreningsvald revisor