



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 44:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Pär-Gunnar Hjelmdahl	ordförande	fr o m december 2013
Towa Carlsson	ordförande	avgick december 2013
Pär-Gunnar Hjelmdahl	v ordförande	t o m december 2013
Anita Henriksson	sekreterare	
Jens Kongstad	v sekreterare	
Sture Svensson	ledamot	fr o m december v ordf
Kristina Hansson	ledamot utsedd av HSB Skåne	t o m november 2013
Ludwika Cejovic	ledamot utsedd av HSB Skåne	fr o m november 2013
Eva Werner	suppleant	
Fredrik Wilhelmsson	suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär-Gunnar Hjelmdahl, Anita Henriksson samt suppleant Eva Werner.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25, vari 43 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Towa Carlsson avgick december 2013

Pär-Gunnar Hjelmdahl

Anita Henriksson

Jens Kongstad

Sture Svensson

fr o m december 2013



Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Lennart Rehnman

Ronny Enander

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 väljs inom styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Pavel Kala

sammankallande

Bo Kristensson

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 315 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har följande person fungerat som vicevärd/förvaltare:

Martin Fors.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Typ

Energi Sverige

Elavtal, elkraft

Kraftringen

Elavtal, nät

Kraftringen

Uppvärmning

VA-Syd

Vatten

Lunds Renhållningsverk

Renhållning

Com Hem

Kabel-TV

Ownit

Bredband

HSB Skåne

Ekonomisk förvaltning

HSB Skåne/Söderlindh & Jeppsson

Teknisk förvaltning

HSB Skåne

Underhållsplansavtal

Dalby Fastighetsservice

Trappstädning

HSB Skåne

Systematiskt brandskydd

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Musikanten 1 och Musikanten 2, vilka byggdes år 1969. På fastigheten finns 20 flerbostadshus. Fastighetens adress är Klarinettgränden 1-11 och Musikantvägen 2-28 i Lund.

Takomläggning är gjord år 2012.

Fönsterbyte har gjorts år 2008.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.

Brandskyddskontroll är utförd år 2013.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat år 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	22	862
2	44	2 834
3	146	11 680
4	40	4 040
	252	19 416

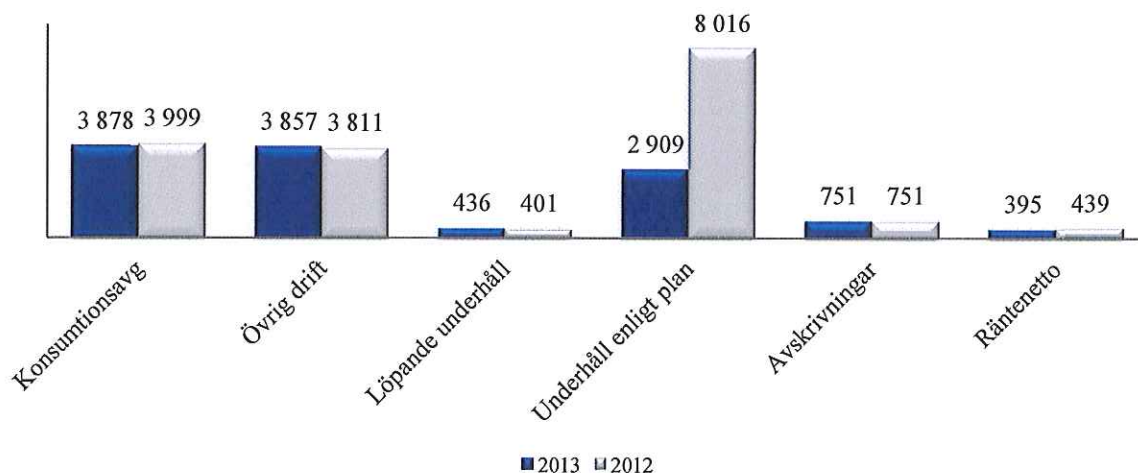
Garage 131 varav 5 mc-platser

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-09-21.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

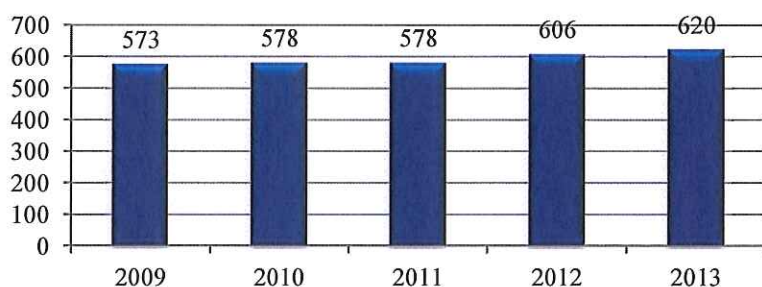
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	12 511	12 163	11 569	11 581
Rörelseresultat	680	-4 815	2 077	2 231
Resultat efter finansiella poster	285	-5 255	1 889	1 937
Balansomslutning	31 103	31 541	33 814	29 376
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	606	578	578
Fond för yttre underhåll	13 853	14 169	19 853	15 484
Låneskuld kr/m ²	618	635	342	353

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 1 januari 2013, och garagen höjdes med 50 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 620 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

- Ommålning har skett av utvändiga träytor.
- Träpaneles ovanför portarna har även bytts och i samband med det har det skett en asbestsanering.
- Renovering av lekplatser har utförts inklusive rengöring av sandlådor.
- Trädgårdsavfallplats och nya parkeringsplatser anlagda.
- Ljudisolering av tvättstuga.
- Tvättstugemaskiner har renoverats.

Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. *h*



Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande

- Trapphusmålning.
- Målning av balkongräcken.
- Renovering av utvändiga förråd ("vita husen").
- Garageportar bytes enligt behov.
- Byte av linbana.
- Översikt och underhåll av grönytor.
- Byte av trapphusarmatur.

Stambyte beräknas utföras år 2021.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja års- och värmeavgifterna fr o m 2014-01-01 med 4 % samt garageplatserna med 50 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	693 951,08
Årets resultat	284 572,02
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 593 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 908 988,50
Summa till stämmans förfogande	1 294 511,60

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 294 511,60
-------------------------	--------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

h

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	12 510 923	12 162 555
Summa intäkter		12 510 923	12 162 555
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 735 009	-7 809 760
Löpande underhåll		-435 927	-400 773
Underhåll enligt plan	3	-2 908 989	-8 016 390
Avskrivningar		-751 094	-751 094
Summa kostnader		-11 831 019	-16 978 017
Rörelseresultat		679 904	-4 815 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter		72 564	33 565
Räntekostnader		-467 896	-473 008
Övriga finansiella kostnader		0	-25
Summa finansiella poster		-395 332	-439 468
Resultat efter finansiella poster		284 572	-5 254 930
Årets resultat		284 572	-5 254 930

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	284 572	-5 254 930
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 593 000	-2 333 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 908 989	8 016 390
Resultat efter disposition av underhåll	600 561	428 460

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	23 115 691	23 866 785
Summa materiella anläggningstillgångar		23 115 691	23 866 785

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		23 116 191	23 867 285
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		10 512	33 287
Kundfordringar		2 002	1 100
Skattekonto		74 795	73 985
Skattefordringar		74 850	50 128
Avräkningskonto HSB Skåne		6 192 870	3 384 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	48 106	122 175
Summa kortfristiga fordringar		6 403 135	3 665 572

Kortfristiga placeringar

Bunden placering	6	0	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	4 000 000

Kassa och bank

Kassa		10 754	7 823
Bank	7	1 573 115	0
Summa kassa och bank		1 583 869	7 823

Summa omsättningstillgångar		7 987 004	7 673 395
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		31 103 195	31 540 680
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 627 300	1 627 300
Fond för yttre underhåll		13 853 147	14 169 136
Summa bundet eget kapital		15 480 447	15 796 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 009 940	5 948 881
Årets resultat		284 572	-5 254 930
Summa fritt eget kapital		1 294 512	693 951
Summa eget kapital		16 774 959	16 490 387
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	12 006 864	12 331 320
Summa långfristiga skulder		12 006 864	12 331 320
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	450 033	484 780
Depositioner		3 125	3 125
Leverantörsskulder		0	1 015 093
Övriga kortfristiga skulder		9 057	3 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 859 157	1 212 610
Summa kortfristiga skulder		2 321 373	2 718 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 103 195	31 540 680

Ställda säkerheter

Pantbrev i fastighet	24 308 100	24 308 100
Varav i eget förvar	3 563 000	2 721 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

h



TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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 baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter övrigt	414 060	345 713
Årsavgifter bostäder	9 497 208	9 220 956
Intäkter pant, överlåtelse	42 934	31 680
Intäkter konsumtionsavgift	2 543 640	2 543 640
Övriga intäkter	13 081	20 566
	12 510 923	12 162 555
2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 082	59 153
Lokalvård, städning	271 921	265 440
Snöröjning	28 724	65 436
El-avgifter	427 185	497 428
Uppvärmningsavgifter	2 521 664	2 616 838
Vatten och avlopp	519 322	486 837
Renhållning	410 206	397 508
Kabel-TV, internet	480 758	444 701
Fastighetsförsäkringspremier	128 708	126 996
Fastighetsskatt	370 856	379 884
Kontorsmaterial, tele, porto	2 000	2 489
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	11 156
Kundförluster	0	17 304
Externt revisionsarvode	16 938	13 063
Förvaltningsavtal	2 115 068	2 084 222
Kostnader pant, överlåtelse	65 060	57 879
Övriga förvaltningskostnader	86 565	53 297
Övriga externa tjänster	13 191	10 975
Medlemsavgifter	76 600	76 600
	7 536 847	7 667 206



Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	9 925	3 605
Arvode styrelsen	111 148	102 998
Övrig lön/ersättning styrelsen	20 675	0
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	0	174
Övriga ersättningar och förmåner	6 160	0
Pensionskostnader	671	605
Sociala avgifter	44 584	30 173
	198 163	142 555

Summa drift

7 735 009 **7 809 760**

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

2013: Lekplatser, tvättstugor, byte träpanel, målning, p-platser mm	2 908 989	
2012: Takrenovering, byte av garageportar		8 016 390
	2 908 989	8 016 390

4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Utrangering har skett under år 2008

Byggnaderna är helt avskrivna år
Brandförsäkringsvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2059
Fullvärde
1969

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	18 153 800	-6 482 607	-255 000 R	70	11 416 193
Ursprunglig mark	1 270 000				1 270 000
Fastighetsnät	1 200 000	-1 200 000	0		0
Miljöhus	634 000	-515 135	-42 267 R	15	76 598
Markanläggningar	1 000 000	-1 000 000	0		0
Garage	656 250	-531 550	-43 750 R	15	80 950
Fönsterbyte	2 251 000	-2 251 000	0		0
Takomläggning 30% invest	3 400 000	-85 000	-85 000 R	40	3 230 000
Fönsterbyte	8 386 927	-1 384 006	-279 564 R	30	6 723 357
Postboxar	455 132	-91 026	-45 513 R	10	318 593
Byggnader	37 407 109	-13 540 324	-751 094		23 115 691

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning



Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	36 137 109	33 951 109
Anskaffningsvärde mark	1 270 000	1 270 000
Utrangering	0	-1 214 000
Årets investering	0	3 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 407 109	37 407 109

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-13 540 324	-14 003 230
Utrangering	0	1 214 000
Årets avskrivningar enligt plan	-751 094	-751 094
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 291 418	-13 540 324

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	23 115 691	23 866 785
Taxeringsvärden mark	126 740 000	108 912 000
	51 266 000	46 266 000
	178 006 000	155 178 000

Fastighetsbeteckning

Musikanten 1 och Musikanten 2

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald kabel-tv	48 106	46 833
Förutbetald internet	0	72 960
Förutbetalda sociala kostnader	0	671
Upplupna ränteintäkter	0	1 711
	48 106	122 175

6 Bunden placering

2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne			0	4 000 000
			0	4 000 000

7 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Färs&Frosta transkonto	1 573 115	0
	1 573 115	0

h

**8 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 627 300	14 169 136	5 948 881	-5 254 930
Disposition enl stämmobeslut			-5 254 930	5 254 930
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-2 908 989	2 908 989	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		2 593 000	-2 593 000	
Årets resultat				284 572
Belopp vid årets slut	1 627 300	13 853 147	1 009 940	284 572

9 Skulder till kreditinstitut

					2013-12-31	2012-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	4,70	2017-03-30	B	56 696	1 251 364	1 308 060
SBAB	3,68	2016-03-04	B	100 000	5 825 000	5 925 000
Färs & Frosta Sparbank	5,11	2015-06-11	B	12 000	1 065 000	1 077 000
Stadshypotek	4,35	2014-03-30	B	55 760	1 440 500	1 496 260
SE-Banken Bolån	2,05	2014-03-28	B	100 000	2 425 000	2 525 000
				324 456	12 006 864	12 331 320

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	324 456
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	1 297 824
Därefter uppgår skulden till	10 384 584

10 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	484 780	521 102
Uttag under året	-34 747	-36 322
Utgående värde	450 033	484 780

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen el	75 449	0
Upplupen värme	543 850	0
Upplupet vatten	86 790	65 350
Upplupen sophämtning	49 000	0
Förutbet månavgifter/hyror	956 901	946 842
Upplupna räntekostnader	44 124	44 138
Övriga interimsskulder	89 368	143 230
Ber arvode för revision	13 675	13 050
	1 859 157	1 212 610



Lund

ort

2014-03-19

datum

Pär-Gunnar Hjalmdahl

Sture Svensson

Anita Henriksson

Jens Kongstad

Ludwika Cejovic

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-03-27

Lennart Rehnman
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östra Torn i Lund

Org nr 745000-3954

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Östra Torn i Lund för år 2013.

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 2013 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 Östra Torn i Lund för 2013.

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 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

27 / 3

2014



Lennart Rehnman
Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor