



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Solbacken i Furulund

Org nr 745000-0133



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Solbacken i Furulund

Org nr 745000-0133

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 45:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Rolf Spjut	ordförande
Anders Bengtsson	v ordförande
Sven-Erik Jönsson	sekreterare
Jörgen Richardsson	ledamot
Gert Petersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Lars Valtersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sven-Erik Jönsson och Lars Valtersson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-10, vari 23 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Rolf Spjut
Anders Bengtsson
Sven-Erik Jönsson

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Gert Hansson
Evy Persson

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

Sven-Erik Jönsson
Anders Bengtsson

suppleant



Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Thore Lantz sammanställande
Bengt Lindberg

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 30 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.

Anställda

Under året har Helge Månsson varit anställd som vaktmästare och Rolf Spjuth har fungerat som vicevärd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Skånska Energi	Elavtal, elkraft
Skånska Energi	Elavtal, nät
Eon	Uppvärmning
Kävlinge Kommun	Vatten
Kävlinge Kommun/Ragnsells	Renhållning
Canal Digital	Kabel-TV
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

Föreningen har liksom tidigare år deltagit i två stycken bussresor till Heiligenhafen i Tyskland. 10-12 medlemmar spelar bouldering i veckan från tidig vår till sen höst.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Oxeln 1, vilken byggdes år 1967. Fastigheten består av radhus med adress Parkgatan 33-39 i Furulund. Brandskydds kontroll är utförd år 2013.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

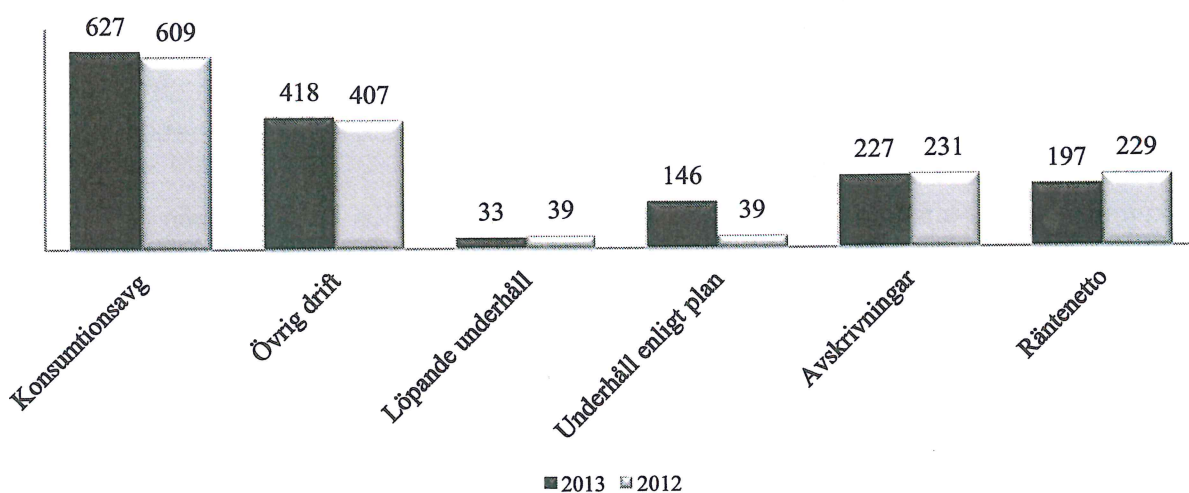
R o k	Antal	Yta m ²
3	24	1 872
4	5	470
	29	2 342

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-03-04

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

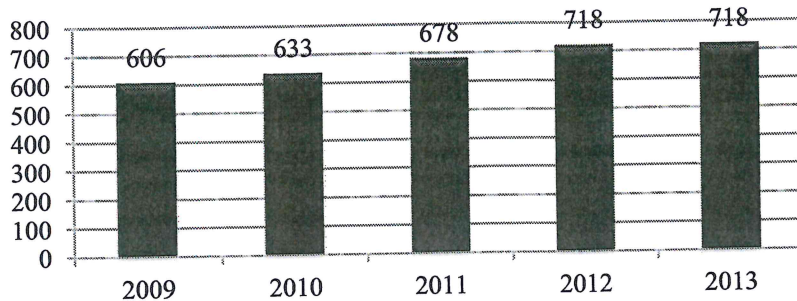
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 673	1 658	1 562	1 459
Rörelseresultat	222	334	37	54
Resultat efter finansiella poster	25	105	-195	-162
Balansomslutning	6 482	6 562	6 497	6 874
Fond för yttre underhåll	758	746	634	640
Låneskuld kr/m ²	2 416	2 441	2 457	2 472



Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 718 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Under December månad sattes julbelysning upp i träden mellan fastigheterna. Detta blev bra och uppskattades mycket av de boende. Även den fasta belysningen blev utbytt.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Periodiskt underhåll har utförts av inhyrt målningsföretag som har målat fastigheternas ytterdörrar.

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.

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

I augusti 2014 kommer värmeventilerna bytas i samtliga lägenheter, ca 270 st.

Inköp av ny sand/saltspridare.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att se över källarbelysningen samt dörrlåsen till källardörrarna.

Ny fastighetstaxering sker år 2015.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att ta ut oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 718 kr/kvm bostadsyta.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-612 550,57
Årets resultat	24 964,82
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-159 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	146 469,00
Summa till stämmans förfogande	-600 116,75

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-600 116,75
-------------------------	-------------

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.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 673 214	1 658 372
Summa intäkter		1 673 214	1 658 372
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 044 494	-1 015 661
Löpande underhåll		-33 304	-39 173
Underhåll enligt plan	3	-146 469	-38 614
Avskrivningar		-226 938	-231 166
Summa kostnader		-1 451 205	-1 324 615
Rörelseresultat		222 009	333 757
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 256	806
Räntekostnader		-202 301	-229 828
Summa finansiella poster		-197 045	-229 022
Resultat efter finansiella poster		24 965	104 735
Årets resultat		24 965	104 735

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	24 965	104 735
Reservering till fond för yttre underhåll	-159 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	146 469	38 614
Resultat efter disposition av underhåll	12 434	-6 651

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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 351 593	5 569 513
Maskiner och inventarier	5	0	9 018
Summa materiella anläggningstillgångar		5 351 593	5 578 531
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 352 093	5 579 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 949	1 931
Avräkningskonto HSB Skåne		692 924	675 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	23 091	5 620
Summa kortfristiga fordringar		717 964	683 462
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	7	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	8	112 348	0
Summa kassa och bank		112 348	0
Summa omsättningstillgångar		1 130 312	983 462
SUMMA TILLGÅNGAR		6 482 405	6 562 493

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		232 000	232 000
Fond för yttre underhåll		758 247	745 716
Summa bundet eget kapital		990 247	977 716
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-625 082	-717 285
Årets resultat		24 965	104 735
Summa ansamlad förlust		-600 117	-612 551
Summa eget kapital		390 130	365 165
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 658 545	5 717 204
Summa långfristiga skulder		5 658 545	5 717 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	151 961	162 916
Leverantörsskulder		109 224	135 400
Skatteskulder		10 975	11 001
Övriga kortfristiga skulder		1 754	3 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	159 816	167 613
Summa kortfristiga skulder		433 731	480 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 482 405	6 562 493
Ställda säkerheter		6 537 700	6 537 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****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

	2013	2012
1 Nettoomsättning		
Hysesintäkter övrigt	432	432
Årsavgifter bostäder	1 682 088	1 682 088
Avsättning inre fond	-28 600	-28 600
Intäkter pant, överlåtelse	7 118	1 980
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	12 176	2 472
	1 673 214	1 658 372
2 Drift		
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	2 025	0
Snöröjning	220	0
El-avgifter	18 189	23 358
Uppvärmningsavgifter	491 496	470 357
Vatten och avlopp	73 238	67 771
Renhållning	44 025	47 456
Kabel-TV, internet	22 941	21 896
Fastighetsförsäkringspremier	14 872	14 658
Fastighetsskatt	141 945	141 945
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	6 632
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	6 420	0
Externt revisionsarvode	8 050	7 500
Förvaltningsavtal	52 590	51 255
Kostnader pant, överlåtelse	9 244	5 129
Övriga förvaltningskostnader	11 188	10 252
Medlemsavgifter	9 700	9 700
Övriga externa kostnader	0	11 289
	906 142	889 198



Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	53 336	45 148
Arvode styrelsen	51 600	48 272
Övrig lön/ersättning styrelsen	13 200	11 625
Revisionsarvode	2 000	2 000
Bilersättning	355	120
Pensionskostnader	-1 573	5 892
Sociala avgifter	19 433	13 407
	138 351	126 464

Summa drift

1 044 494 **1 015 661**

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

Målning av ytterdörrar, ny ytterbelysning	146 469	0
Lekplatser	0	38 614
	146 469	38 614

4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Utrangering har skett under år

Byggnaderna är helt avskrivna år

Brandförsäkringsvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2053
Fullvärde
1967

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Arets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	2 385 900	-983 487	-34 085 R	1967-2053	1 368 328
Ursprunglig mark	142 000				142 000
Värme	371 250	-111 378	-18 563 R	2007-2026	241 309
Om- och tillbyggnad	285 324	-285 324	0		0
Fönsterbyte	1 797 350	-865 630	-86 563 R	2004-2023	845 157
Takomläggning	3 088 000	-254 492	-78 709 R	2009-2048	2 754 799
Byggnader	8 069 824	-2 500 311	-217 920		5 351 593

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 927 824 7 927 824
142 000 142 000
8 069 824 **8 069 824**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-2 500 311	-2 282 391
Årets avskrivningar enligt plan	-217 920	-217 920
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 718 231	-2 500 311

Utgående bokfört värde**5 351 593** **5 569 513**

Taxeringsvärden byggnader

10 545 000 10 545 000

Taxeringsvärden mark

8 381 000 8 381 000

18 926 000 **18 926 000**

Fastighetsbeteckning

Oxeln 1

5 Maskiner och inventarier**2013-12-31** **2012-12-31**

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 66 236 66 236

Utgående anskaffningsvärde **66 236** **66 236****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning -57 218 -43 972

Årets avskrivning -9 018 -13 246

Akkumulerad avskrivning enligt plan **-66 236** **-57 218**

Planenligt restvärde

0 **9 018****6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2013-12-31** **2012-12-31**

Förutbetald försäkring 17 160 0

Förutbetald kabel-tv 5 811 5 492

Upplupna ränteintäkter 120 128

23 091 **5 620****7 Bunden placering****2013-12-31** **2012-12-31**

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,20%	2014-03-18	300 000	300 000
			300 000	300 000

8 Bank**2013-12-31** **2012-12-31**

Färs&Frosta transkonto 112 348 0

112 348 **0**

**9 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	232 000	745 716	-717 285	104 735
Disposition enl stämmobeslut	0		104 735	-104 735
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-146 469	146 469	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		159 000	-159 000	
Årets resultat				24 965
Belopp vid årets slut	232 000	758 247	-625 082	24 965

10 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek	3,81	2017-06-01	B	11 664	565 704	577 368
Stadshypotek	2,93	2014-09-30	B	1 876	183 736	185 612
Stadshypotek	4,15	2014-03-30	B	10 000	414 256	424 256
Stadshypotek	3,03	2015-10-30	B	0	750 000	750 000
Stadshypotek	3,03	2015-10-30	B	7 500	712 500	720 000
Stadshypotek	2,33	2014-03-03	R	5 744	554 224	559 968
Stadshypotek	2,30	2014-01-30	R	9 375	1 240 625	1 250 000
Stadshypotek	3,31	2014-10-30	B	12 500	1 237 500	1 250 000
				58 659	5 658 545	5 717 204

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	58 659
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	234 636
Därefter uppgår skulden till	5 365 250

11 Fond för inre underhåll

2013-12-31 2012-12-31

Belopp vid årets ingång	162 916	165 268
Årets avsättning	28 600	28 600
Uttag under året	-39 555	-30 952
Utgående värde	151 961	162 916

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna semesterlöner	0	8 529
Uppl pensionskostnader Fora	190	2 661
Upplupen el	801	0
Förutbet månavgifter/hyror	125 311	115 809
Upplupna räntekostnader	25 471	33 114
Övriga interimskulder	118	0
Ber arvode för revision	7 925	7 500
	159 816	167 613



Furulund.....

ort

2014-04-03

datum

Rolf Spjut

Anders Bengtsson

Sven-Erik Jönsson

Jörgen Richardsson

Gert Petersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-04-23

Gert Hansson

Föreningsvald revisor

Johanna Prodal

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna kapitalet har ett under- eller överskott.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfond/balanserat resultat).

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FOND FÖR INRE LÄGENHETSUNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning ska göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.