

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 1925 och fram till 2013-12-31 var föreningens namn Bostadsföreningen Hem u p a, då föreningen ombildades till Bostadsrättsföreningen Hem. Beslut om namnbyte, nya stadgar och ombildning togs på årsmöte 2013 och på extra föreningsmöte 2013-10-16. Förutom nämnda möten hölls ett informationsmöte 2013-02-13 angående förslag på stadgeändringar.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2013-11-21. Tidigare gällande stadgar var från 1994-09-26.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 95 andelar vilket representerar föreningens 32 lägenheter. Varje lägenhet har en röst på ordinarie föreningsmammanträde och extra föreningsmammanträde oberoende av antalet ägare eller boende i lägenheten.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra (4) överlåtelser skett.

Organisationsanslutning

Bostadsföreningen Hem u.p.a. liksom Bostadsrättsföreningen Hem är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information om aktuella händelser i vår bostadsrättsförening sker dels via vår manuella skrift "HEMSIDAN" som delas ut vid behov till samtliga medlemmar samt dels via våra anslagstavlor, som är placerade i de fyra trappuppgångarna. Här anslås information om pågående och kommande reparationsarbeten, städdagar, grillkvällar mm. Styrelsen har under året inlett distribution av "HEMSIDAN" via e-post till de medlemmar som innehar mailadress.

Varje medlem har sedan årsmötet 2008 erhållit en medlemspärm innehållande, stadgar och en s.k. Handbok med utförlig information om föreningen, husets historia samt interna spelregler. Med anledning av föreningens ombildning och nya stadgar pågår en revidering av Handboken och den fjärde upplagan utkommer under våren 2014. Pärmen byter ägare i samma skede som själva lägenheten, den ska alltså inte följa med flyttlassen som ett slags minne.

För att hälsa nya medlemmar välkomna kommer ordföranden att överrätta namnskylt till dörren och kontrollera att pärmen är i sitt originalutförande.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med tre suppleanter för dem. Ledamöter och suppleanter väljs å ordinarie föreningsstämma för en tid av två år. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kerstin Åklundh	Ledamot	Ordförande
Per Skånsberg	Ledamot	Sekreterare
Anita Eriksson	Ledamot	Kassör
Mats Andreasson	Ledamot	Vice ordförande
Karin Persson	Suppleant	
Karin Arnkvist	Suppleant	
Camilia Qvist	Suppleant	

Avgående styrelseledamöter vid årsmötet 2014: Kerstin Åklundh, Anita Eriksson, Mats Andreasson samt Camilia Qvist.

Övrigt

- Styrelsen har haft tio (11) protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Revisorer

Henrik T:son Fried	Ordinarie
Carl-Fredrik Magnusson	Ordinarie extern revisor
Kjell-Ove Dahlman	Suppleant
Gertrud Persson	Suppleant

Valberedning

Siv Björnsson, Dolores Carneros och Eva Fried

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll

Under året har styrelsen bevakat nödvändiga reparationer och underhåll av fastigheten.

År 2013 har varit ett händelserikt år av underhållsarbeten främst stambyten, som gjorts i 12 lägenheter och mer än halva källarplanet. Tätning av fönster och balkongdörrar mot gatan har gjorts. På reparationssidan hittar vi reparation av portlåsanläggningen (trasig taggläsare), trasiga takpannor, byte av elmangel samt stensättning av cykelstället på gården

Brandskydd

Styrelsen har i enlighet med den antagna brandskyddsplanen arbetat med fastighetens brandskydd. En enkät har ställts till alla bostadsrättsinnehavare om brandvarnare i lägenheten Efter brandskyddsround med representanter från Länsförsäkringar har 10 brandsläckare inköpts och placerats i trapphus, vind, tvättstuga och pannrum.

Fastighetsskötare

Under året har avtalet med Samhall sagts upp och avtal tecknats med FASAB.

Trädgårdsgruppen och Festkommitté

Trädgårdsgruppen har som vanligt utfört ett uppskattat arbete, som kompletterats med ljusdekoration i trädgården under advent och jul. Festkommittén har anordnat höstfest och adventsglögg, samt serverat dryck och korv i samband med vårstädningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av nämnvärd karaktär.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. För att klara investeringsutgifterna för stambyten på 779.120 kr har ett nytt lån på 500.000 kr tecknats med Sparbanken 1826. Kassabehållningen uppgick till 336.740 kr på balansdagen.

Årets totala driftskostnader uppgick till 924.771 kronor varav fjärrvärmekostnaden står för 50,5% av föreningens totala driftskostnader. C4 Energi höjde tarifferna med 6-8% under året och har aviserat om ytterligare höjningar. Styrelsen har med anledning av detta haft ett möte med representanter för C4 Energi. En översikt av serviceavtal och möjligheter att bättre styra värmeflödet till fastigheten diskuterades och ska följas upp under året.

Styrelsen har under året noggrant följt upp samtliga kostnader, sett över avtal och bytt försäkringsbolag, vilket gav 20.000 kr lägre försäkringskostnader med motsvarande skydd som tidigare.

Årets investeringar har uppgått till 798.919 kr, årets avskrivningar till 400.831 kr samt årets räntekostnader till 280.800 kr.

Årets resultat uppgick till -65.262 kr, förbättringen mot föregående år är delvis avhängig en höjning av årsavgiften om 4% från den 1 juli, 2013.

Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och finns på styrelsens dagordning vid varje möte. Den kommer att redovisas på föreningsstämman.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,3 % av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 3. För 2013 är dock underlaget för fastighetsskatt begränsat till 1.210 kr per lägenhet kommer därför uppgå till 38.720 kr.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Bostadsrättsföreningen Hem kommer att beskattas för föreningens ränteintäkter.

Budget för nästa år

Budget återfinns som bilaga till årsredovisningen.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	1 540 116	1 487 059	1 429 704	1 428 912	1 429 600	1 388 136
Resultat	kr	-65 262	-133 203	-148 762	-92 161	-105 352	60 913
Kassalikviditet	kr	336 740	348 701	164 619	484 557	342 769	595 922
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	522	504	485	485	485	471
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 668	2 515	2 538	2 282	2 312	2 344
Genomsnittlig skuldränta	%	3,50	3,62	3,78	3,51	3,28	3,57
Taxeringsvärde	tkr	19 000	19 000	19 000	19 000	15 028	15 028

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets förlust	-65 262
Balanserad vinst	10 783
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-54 479

Styrelsen föreslår att förlustmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-54 479
	<hr/>
	-54 479

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 540 116	1 487 059
Summa nettoomsättning		1 540 116	1 487 059
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-26 661	-41 248
Driftskostnader		-746 637	-745 977
Administrationsomkostnader	2	-112 753	-137 027
Fastighetsavgift		-38 720	-43 680
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-924 771	-967 932
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4, 5	-400 831	-378 594
Resultat före finansiella poster		214 514	140 533
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 307	1 136
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	7	-280 800	-274 577
Summa resultat från finansiella investeringar		-279 493	-273 441
Resultat efter finansiella poster		-64 979	-132 908
Skatt		-283	-295
Årets förlust		<u>-65 262</u>	<u>-133 203</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-65 262	-133 203
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-65 262</u>	<u>-133 203</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	7 405 831	6 934 858
Markanläggningar	4	174 615	179 454
Inventarier	5	386 372	454 427
		<hr/>	<hr/>
		7 966 818	7 568 739
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		7 966 818	7 568 739
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		6 645	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 684	7 489
		<hr/>	<hr/>
		14 329	7 513
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	7	336 740	348 701
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		351 069	356 214
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		8 317 887	7 924 953
		<hr/>	<hr/>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>	6		
Insatskapital		135 000	135 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		10 783	143 986
Årets förlust		-65 262	-133 203
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		80 521	145 783
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 871 404	7 429 323
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		7 871 404	7 429 323
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		-	2 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	365 962	347 683
Summa kortfristiga skulder		<u>365 962</u>	<u>349 847</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 317 887</u>	<u>7 924 953</u>
Ställda säkerheter	9	8 086 000	7 728 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013	2012
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		214 514	140 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm (avskrivningar)	3, 4, 5	400 831	378 594
Erhållen ränta		1 307	1 136
Erlagd ränta		-278 796	-275 970
		<u>337 856</u>	<u>244 293</u>
Betald skatt		-9 068	8 686
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-195	16 025
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		16 275	21 464
		<u>344 868</u>	<u>290 468</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		344 868	290 468
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-798 910	-49 975
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	7	500 000	-
		<u>-298 910</u>	<u>-49 975</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-298 910	-49 975
Amortering av skuld	7	-57 919	-56 411
Årets kassaflöde		-11 961	184 082
Likvida medel vid årets början		348 701	164 619
		<u>336 740</u>	<u>348 701</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>336 740</u>	<u>348 701</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Hems årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och byggnadsinventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa och banktillgodohavanden.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Löner och ersättningar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Löner och ersättningar har uppgått till Styrelsearvoden och kassör	59 950	57 000
Totala arvoden och ersättningar	59 950	57 000
Sociala avgifter enligt lag	11 677	10 661
Totala arvoden, ersättningar och sociala avgifter	<u>71 627</u>	<u>67 661</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 082 130	9 082 130
Inköp/Aktiveringar	779 120	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 861 250	9 082 130
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 147 272	-1 858 604
Årets avskrivningar	-308 147	-288 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 455 419	-2 147 272
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 405 831</u>	<u>6 934 858</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>19 000 000</u>	<u>19 000 000</u>

Not 4 Markanläggningar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	248 775	248 775
Årets förändringar		
-Inköp	8 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 775	248 775
Ingående avskrivningar	-69 321	-56 882
-Avskrivningar	-12 839	-12 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 160	-69 321
Utgående restvärde enligt plan	<u>174 615</u>	<u>179 454</u>

Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	872 430	822 455
-Inköp	11 790	49 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	884 220	872 430
Ingående ackumulerade avskrivningar	-418 003	-340 516
-Avskrivningar	-79 845	-77 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-497 848	-418 003
Utgående restvärde enligt plan	<u>386 372</u>	<u>454 427</u>

Not 6 Eget kapital

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Bundet kapital		
<u>Insatskapital</u>		
Belopp vid årets ingång	95 000	95 000
Belopp vid årets utgång	95 000	95 000
<u>Reservfond</u>		
Belopp vid årets ingång	40 000	40 000
Belopp vid årets utgång	40 000	40 000
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>135 000</u>	<u>135 000</u>
Fritt eget kapital		
Belopp vid årets ingång	10 783	143 986
Årets förlust	-65 262	-133 203
Summa balanserad förlust vid årets utgång	<u>-54 479</u>	<u>10 783</u>

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,53	2015-03-25	40.000	3.600.000
Swedbank Hypotek AB	3,56	2016-01-25	17.815	2.371.404
Sparbanken 1826	3,75	2014-08-10	-	1.400.000
Sparbanken 1826	2,55	3 månader	-	500.000
Totalt			57.919	7.871.404

En outnyttjad checkräkningskredit om 200.000 kr finns hos Sparbanken 1826 till en rörlig ränta.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	25 678	23 674
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	125 064	92 402
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	58 000	57 000
Upplupna sociala avgifter	12 921	7 760
Övriga poster	144 299	166 847
Summa	<u>365 962</u>	<u>347 683</u>

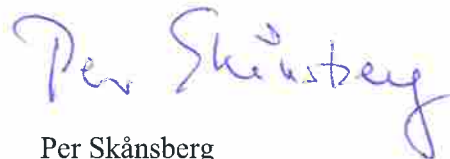
Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
För egna skulder		
Avseende skuld till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 086 000	7 728 000
	<u>8 086 000</u>	<u>7 728 000</u>

Kristianstad 2014-03-06



Kerstin Åklundh
Styrelseordförande



Per Skånsberg
Sekreterare

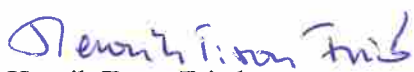


Eriksson Anita
Kassör



Mats Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-07.



Henrik T:son Fried
Revisor



Carl-Fredrik Magnusson
Revisor