



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Backgården i Lund

Org nr 745000-2063



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Backgården i Lund

Org nr 745000-2063

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 63:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Lagerbring 4, vilken byggdes år 1951. Fastigheten består av flerbostadshus med adress Lagerbrings väg 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	108
2	26	1 446
3	2	154
5	2	242
	34	1 950

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	Byte av samtliga vattenledningar och fuktspärr i badrum
2004	Renovering av balkonger
2007	Nytt tak inkl takfönster stegar och plåtarbeten
2012	Byte av elinstallationer i gemensamma utrymmen
2013	Målning av fönster och byte av tätningsslister



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Upphandling av projektledare för byte av undercentral för mottagning av fjärrvärme.
Installation av postboxar i trapphusen, sotning i hela huset och godkänd OVK.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-06-16. Vid besiktningen framkom att ett antal mindre reparationer krävs på husets utsida.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för installation av ny undercentral för mottagning av fjärrvärme. Projektet beräknas färdigställas under 2015.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 820 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Budgeten visade ett höjningsbehov och avgifterna höjdes därför med 2% 2015.
Styrelsen eftersträvar en jämn avgiftsutveckling över åren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 970 600 kr. Under året har föreningen amorterat 116 300 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.
Styrelsen anser att långsiktiga investeringar bör finansieras med lån.

Kommentarer till Årets resultat

Ett förväntat överskott kommer att användas till investeringar och underhåll av fastigheten.

Väsentliga avtal

Förnyade skötselavtal med HSB Skåne och distributionsavtal med ComHem, båda till lägre kostnad.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Okänd status hos avlopps- och dräneringsledningarna samt fuktskyddet utomhus under markytan.

Föreningsfrågor

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Samtliga styrelsemedlemmar utom en är nya. Två av dem har suttit i styrelsen för många år sedan.

5



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Backgården i Lund

Org nr 745000-2063

Styrelse

Leif Runeson	ordförande
Therese Gustavsson	v ordförande
Anna Sundin	sekreterare
Annika Axelsson	v sekreterare
Janet Runeson	kassör
Moa Mitchell	ledamot utsedd av HSB Skåne

Matilda Perborn	suppleant
Pål Wederbrand	suppleant

Bo Andersson har blivit utsedd till brandskyddsansvarig.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 st. 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.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 608	1 570	1 538	1 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	319	-1 204	46	296
Eget kapital, tkr	660	340	1 545	1 499
Taxeringsvärde, tkr	22 800	22 800	19 643	19 643
-varav byggnad, tkr	14 000	14 000	12 843	12 843
Soliditet %	9%	5%	19%	18%
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	820	796	781	781
Bankskuld, kr/m ² bostadsrättsyta	3 062	3 121	3 181	3 241
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	27%	32%	32%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	170	183	126	124
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m ²	26	735	115	44
Avskrivning, kr/m ²	64	70	78	78

En snittlägenhet på 57 m² kan förenklat sägas vara belånad med 174 500 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 57 m² belöper en månadsavgift om ca 3 900 kr/månad.



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-125 169
Årets resultat	319 485
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-332 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	50 144
Summa till stämmans förfogande	-87 540

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-87 540
-------------------------	---------

S

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 607 538	1 569 999
Övriga rörelseintäkter		40 200	1 119
Summa rörelseintäkter		1 647 738	1 571 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-659 590	-683 661
Underhåll enligt plan		-50 144	-1 433 371
Övriga externa kostnader	3	-205 798	-214 088
Personalkostnader	4	-61 373	-61 316
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-125 587	-136 000
Summa rörelsekostnader		-1 102 492	-2 528 436
Rörelseresultat		545 246	-957 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 803	8 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 564	-255 556
Summa finansiella poster		-225 761	-247 127
Resultat efter finansiella poster		319 485	-1 204 445
Resultat före skatt		319 485	-1 204 445
Årets resultat		319 485	-1 204 445

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	319 485	-1 204 445
Reservering till fond för yttre underhåll	-332 000	-357 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	50 144	1 433 371
Över-/underskott efter disposition av underhåll	37 629	-128 074

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Backgården i Lund

Org nr 745000-2063

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

5 929 107

6 048 549

Inventarier, verktyg och installationer

6

24 582

0

Pågående arbete

7

26 407

0

Summa materiella anläggningstillgångar

5 980 096

6 048 549

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

5 980 596

6 049 049

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

40 644

5 472

Aktuell skattefordran

6 692

6 930

Övriga fordringar

6 150

6 054

Avräkningskonto HSB Skåne

576 300

662 683

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

20 614

33 463

Summa kortfristiga fordringar

650 400

714 602

Kassa och bank

Kassa och bank

10

377 738

119 629

Summa kassa och bank

377 738

119 629

Summa omsättningstillgångar

1 028 138

834 231

SUMMA TILLGÅNGAR

7 008 734

6 883 280

5

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 890	43 890
Fond för yttre underhåll		703 624	421 768
Summa bundet eget kapital		747 514	465 658
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-407 025	1 079 276
Årets resultat		319 485	-1 204 445
Summa ansamlad förlust		-87 540	-125 169
Summa eget kapital		659 974	340 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 854 300	6 086 900
Summa långfristiga skulder		5 854 300	6 086 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	116 300	0
Leverantörsskulder		140 688	141 707
Övriga kortfristiga skulder	13	97 863	101 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	139 609	212 422
Summa kortfristiga skulder		494 460	455 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 008 734	6 883 280

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	7 120 000	7 120 000
Summa ställda säkerheter	7 120 000	7 120 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

5

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,56% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2014	2013
Hyresintäkter lokaler	3 708	3 600
Årsavgifter bostäder	1 599 168	1 552 608
Intäkter pant, överlåtelse	4 662	13 791
Summa nettoomsättning	1 607 538	1 569 999

2 Driftskostnader

	2014	2013
Löpande underhåll	57 016	53 934
Lokalvård, städning	46 024	44 993
Snöröjning	0	4 200
El-avgifter	26 240	26 329
Uppvärmningsavgifter	369 072	394 565
Vatten och avlopp	28 347	27 003
Renhållning	35 553	39 057
Kabel-TV, internet	39 764	38 887
Fastighetsförsäkringspremier	16 196	13 554
Fastighetsskatt	41 378	41 140
Summa drift	659 590	683 661

**3 Övriga externa kostnader**

	2014	2013
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	1 425
Externt revisionsarvode	8 838	7 925
Förvaltningsavtal	174 068	172 282
Kostnader pant, överlåtelse	7 575	16 131
Övriga förvaltningskostnader	4 117	5 125
Medlemsavgifter	11 200	11 200
Summa övriga externa kostnader	205 798	214 088

4 Personalkostnader

	2014	2013
Arvode styrelsen	44 500	44 600
Revisionsarvode	2 200	2 200
Sociala avgifter	14 673	14 516
Summa personalkostnader	61 373	61 316

5 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2070
1951**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

7 649 029 7 649 029

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 554 800 1 554 800

9 203 829 9 203 829**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-3 155 280 -3 019 280

Årets avskrivningar enligt plan

-119 442 -136 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 274 722 -3 155 280****Utgående redovisat värde****5 929 107 6 048 549****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder

14 000 000 14 000 000

Taxeringsvärden mark - bostäder

8 800 000 8 800 000

Summa taxeringsvärde**22 800 000 22 800 000**

Fastighetsbeteckning

Lagerbring 4

6 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31 2013-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde

Årets anskaffning, Postboxar

0 0

Utgående anskaffningsvärde

30 727 0

30 727 0**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning

0 0

Årets avskrivning enligt plan

-6 145 0

Akkumulerad avskrivning enligt plan**-6 145 0****Planenligt restvärde****24 582 0**

**7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2014-12-31** **2013-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	26 407	0
Utgående redovisat värde	26 407	0

Pågående nyanläggning avser ombyggnad av värmesystem. Total avgift beräknas bli cirka 800 000 kr.
Projektet beräknas färdigställas under 2015.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2014-12-31** **2013-12-31**

Ingående anskaffningsvärde, avser andel i HSB Skåne	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2014-12-31** **2013-12-31**

Förutbetalda va	0	3 963
Förutbetalda försäkring	16 290	16 196
Förutbetalda kabel-tv	4 324	9 941
Övriga interimfordringar	0	3 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 614	33 463

10 Kassa och bank **2014-12-31** **2013-12-31**

Sparbanken Skåne transkonto	377 738	119 629
Summa kassa och bank	377 738	119 629

11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 890	0	421 768	1 079 276	-1 204 445	340 489
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				-1 204 445	1 204 445	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			332 000	-332 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-50 144	50 144		0
Årets resultat					319 485	319 485
Belopp vid årets utgång	43 890	0	703 624	-407 025	319 485	659 974

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

12 Skulder till kreditinstitut **2014-12-31** **2013-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hyp AB	1,49%	2015-03-30	20 000	785 000	805 000
Swedbank Hyp AB	4,70%	2015-01-26	40 000	1 230 000	1 270 000
Nordea Hypotek	1,60%	2016-08-17	9 300	832 350	841 650
Nordea Hypotek	3,25%	2016-10-19	24 000	990 000	1 014 000
SE-Banken Bolån	4,94%	2017-11-28	23 000	2 133 250	2 156 250
			116 300	5 970 600	6 086 900

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

116 300
5 854 300

Genomsnittsränta vid årets utgång

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

3,69%
465 200
5 389 100

**13 Övriga kortfristiga skulder**

2014-12-31 2013-12-31

Fond för inre underhåll	97 863	101 763
Utgående värde	97 863	101 763

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	101 763	111 938
Uttag under året	-3 900	-10 175
Utgående värde	97 863	101 763

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Upplupen el	0	2 152
Upplupen värme	0	50 164
Upplupen sophämtning	0	157
Förutbet månavgifter/hyror	124 000	144 992
Upplupna räntekostnader	7 109	7 370
Ber arvode för revision	8 500	7 587
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 609	212 422

Lund

ort

2015-04-16

datum

Leif Runeson

Anna Sundin

Janet Runeson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Sven-Peter Jönsson
Föreningsvald revisor

Therese Gustavsson

Annika Axelsson

Moa Mitchell

2015-04-18

Lars JohanssonBoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

För flerbostadshus är avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet för 2014, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som ska balansera, dvs summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder.

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 fria 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 UNDERHÅLL

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.