



# ÅRSREDOVISNING 2013

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711



HSB - där möjligheterna bor



Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

## ARSREDOVISNING

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

föreningens 87:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

#### Föreningsfrågor

##### Styrelse

Gustaf Larsson Ernefelt	ordförande
Erik Barge	v ordförande
Åsa Sjölin	sekreterare
David Edsbäcker	ledamot
Malin Sjöbäck	ledamot

Maria Lindqvist                      suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gustaf Larsson Ernefelt och Malin Sjöbäck

##### Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29, vari 7 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

##### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening  
Gustaf Larsson Ernefelt + en annan i styrelsen.  
Erik Barge + en annan i styrelsen.

##### Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

##### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Typ
Affärsverken	Elavtal, elkraft
Kraftringen	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten



Lunds renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Fastighetsskötsel
Internt	Trappstädning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

## Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Repslagaren 18, vilken byggdes år 1926. Fastigheten består av flerbostadshus med adress Tullgatan 3 A-C.

Energideklaration är upprättad av ÅF Infrastruktur år 2009.

PCB inventering är utförd år 2011.

Brandskyddskontroll är utförd år 2009.

El- och statusbesiktning är utförd år 2011.

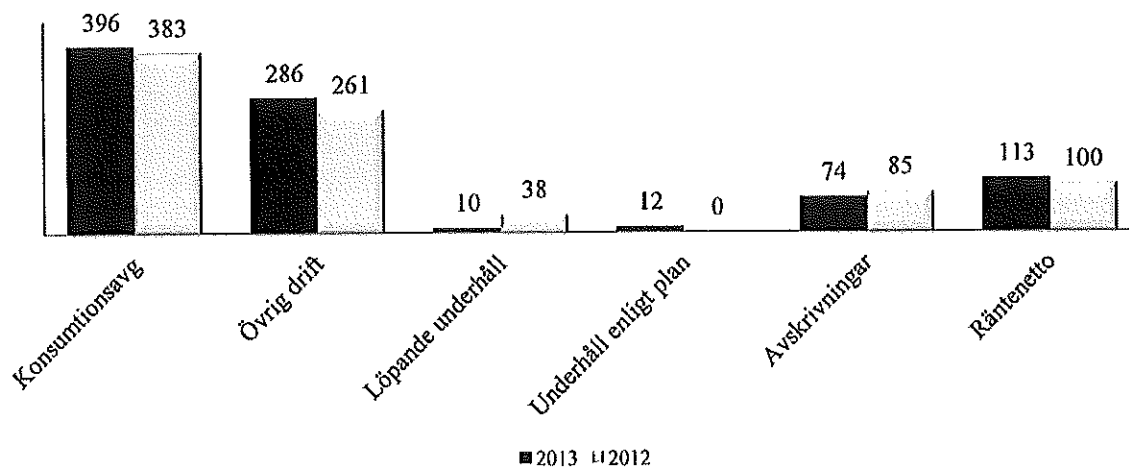
## Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	6	38-40
2	14	58-60
3	4	73-85
	<b>24</b>	<b>1 380</b>

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling tkr





Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

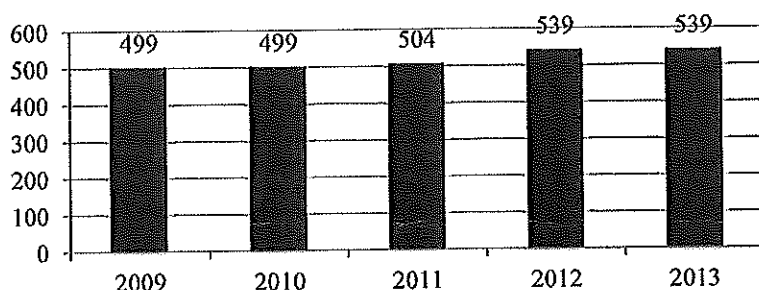
## Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	918	918	869	858
Rörelseresultat	140	151	110	53
Resultat efter finansiella poster	27	50	6	-77
Balansomslutning	3 619	3 608	3 571	3 610
Fond för yttre underhåll	428	403	366	301

## Avgifter och hyror

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



## Väsentliga händelser under året

Fönstermålning. Målning av balkongdörrar i trapphus, tvättstugedörrar, källarfönster samt ommålning av grunden mot innergården.

## Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

## 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  
Ommålning av hus på innergården (sop/förråd)  
Ommålning av tvättstugetak.

Ny fastighetstaxering sker år 2016.



## Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2014-01-01.

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-211 903,12
Årets resultat	27 179,24
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-37 186,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	12 000,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-209 909,88</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-209 909,88
-------------------------	-------------

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	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	918 082	917 582
<b>Summa intäkter</b>		<b>918 082</b>	<b>917 582</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-682 571	-644 057
Löpande underhåll		-9 844	-37 918
Underhåll enligt plan	3	-12 000	0
Avskrivningar		-73 874	-85 018
<b>Summa kostnader</b>		<b>-778 289</b>	<b>-766 993</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>139 793</b>	<b>150 589</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		490	4 810
Räntekostnader		-110 879	-103 286
Övriga finansiella kostnader		-2 224	-2 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 613</b>	<b>-100 483</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 179</b>	<b>50 106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 179</b>	<b>50 106</b>

**RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	27 179	50 106
Reservering till fond för yttre underhåll	-37 186	-37 186
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	12 000	0
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>1 993</b>	<b>12 920</b>

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



## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 757 558	2 831 432
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 757 558</b>	<b>2 831 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 757 558</b>	<b>2 831 432</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		29 475	29 308
Skattefordringar		390	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	31 322	20 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 187</b>	<b>49 993</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		200	200
Bank	6	800 435	726 728
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>800 635</b>	<b>726 928</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>861 891</b>	<b>776 990</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 619 449</b>	<b>3 608 422</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr

Not

2013-12-31

2012-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 759	84 759
Reservfond		8 476	8 476
Övrigt bundet eget kapital		86 051	86 051
Fond för yttre underhåll		428 410	403 224
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>607 695</b>	<b>582 509</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-237 089	-262 009
Årets resultat		27 179	50 106
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-209 910</b>	<b>-211 903</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>397 785</b>	<b>370 606</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 057 425	3 072 797
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 057 425</b>	<b>3 072 797</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 034	88 512
Skatteskulder		0	3 016
Övriga kortfristiga skulder		455	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	126 750	73 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>164 239</b>	<b>165 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 619 449</b>	<b>3 608 422</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		3 561 000	3 561 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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**

<b>1 Nettoomsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hysesintäkter lokaler / bostäder	150	0
Årsavgifter bostäder	743 076	743 726
Intäkter pant, överlåtelser	2 000	3 000
Intäkter kabel-TV	47 520	47 520
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 360	63 360
Övriga intäkter	61 976	59 976
	<b>918 082</b>	<b>917 582</b>

<b>2 Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Snöröjning	5 375	7 020
El-avgifter	96 328	88 312
Uppvärmningsavgifter	234 499	232 461
Vatten och avlopp	26 697	24 782
Renhållning	38 856	37 207
Kabel-TV, internet	79 845	77 828
Fastighetsförsäkringspremier	9 544	9 406
Fastighetsskatt	29 040	32 760
Kontorsmaterial, tele, porto	0	300
Förvaltningsavtal	78 213	78 782
Övriga förvaltningskostnader	7 891	4 362
	<b>606 288</b>	<b>593 220</b>



<b>Förtroendevalda och personalkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Löner för anställda	25 022	25 500
Arvode styrelsen	15 000	15 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	25 591	0
Sociala avgifter	10 671	10 338
	<b>76 284</b>	<b>50 838</b>
<b>Summa drift</b>	<b>682 571</b>	<b>644 057</b>

<b>3 Underhåll enligt plan</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Målning	12 000	0
	<b>12 000</b>	<b>0</b>

<b>4 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år 2053  
Brandförsäkringsvärde Fullvärde  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1929

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	244 250	-43 965	-4 885 R	50 år	195 400
Balkonger	34 859	-27 900	-6 959 R	5 år	0
Fastighetsförbättringar I	615 733	-221 670	-24 630 R	25 år	369 433
Fastighetsförbättringar II	164 011	-147 000	-7 000 R	25 år	10 011
Fastighetsförbättringar IV	3 040 000	-826 886	-30 400 R	100 år	2 182 714
<b>Byggnader</b>	<b>4 098 853</b>	<b>-1 267 421</b>	<b>-73 874</b>		<b>2 757 558</b>

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	4 098 853	4 098 853
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 098 853</b>	<b>4 098 853</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-1 267 421	-1 193 531
Årets avskrivningar enligt plan	-73 874	-73 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 341 295</b>	<b>-1 267 421</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 757 558</b>	<b>2 831 432</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	7 800 000	6 200 000
	<b>17 600 000</b>	<b>15 600 000</b>



**5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring	11 411	0
Förutbetald kabel-tv	9 021	8 805
Förutbetald internet	10 890	11 880
	<b>31 322</b>	<b>20 685</b>

**6 Bank**

2013-12-31 2012-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken	800 435	726 728
Checkkonto Handelsbanken	11	11
Likviditetskonto Handelsbanken	59	58
	<b>800 505</b>	<b>726 797</b>

**7 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 759	86 051	403 224	-262 009	50 106
Disposition enl stämmobeslut	0	0		50 106	-50 106
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-12 000	12 000	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			37 186	-37 186	
Årets resultat					27 179
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>84 759</b>	<b>86 051</b>	<b>428 410</b>	<b>-237 089</b>	<b>27 179</b>

**8 Skulder till kreditinstitut**

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Stadshypotek 784987	4,25	2014-03-30	B	0	1 540 000	1 540 000
Stadshypotek 867510	2,98	2014-09-01	B	15 372	1 517 425	1 532 797
				<b>15 372</b>	<b>3 057 425</b>	<b>3 072 797</b>

**R = rörlig ränta B = bunden ränta**

Nästa års amortering uppgår till	15 372
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	61 488
Därefter uppgår skulden till	2 980 565



Bf Högevall UPA  
Org nr 745000-0711

**9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2013-12-31 2012-12-31**

Upplupen el	7 981	0
Upplupen värme	29 445	0
Upplupet vatten	2 272	2 137
Upplupen sophämtning	6 360	6 236
Förutbet månavgifter/hyror	77 049	60 983
Upplupna räntekostnader	3 643	3 680
	<b>126 750</b>	<b>73 036</b>

*Lund*  
.....  
ort

2014-05-21  
.....  
datum

*Gustaf Larsson Ernefelt*  
.....  
Gustaf Larsson Ernefelt

*Erik Barge*  
.....  
Erik Barge

*Åsa Sjölin*  
.....  
Åsa Sjölin

*David Edsbäcker*  
.....  
David Edsbäcker

*Malin Sjöbäck*  
.....  
Malin Sjöbäck

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-05-21

.....  
Föreningsvald revisor