



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

föreningens 21:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningsfrågor

Styrelse

Susanne Brokop	ordförande
Magnus Elmquist	v ordförande
Emma Degerman	sekreterare
Daniel Francisc Torres Rodriguez	ledamot
Jesper Nord	ledamot
Gabriella Maass	ledamot
Moa Mitchell	ledamot utsedd av HSB Skåne

Stefan Johannesson suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanne Brokop, Daniel Torres, Gabriella Maas, Emma Degerman samt suppleanten Stefan Johannesson.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-26, vari 22 röstberättigade medlemmar var representerade.

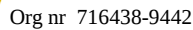
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Ett styrelsemöte ersattes av ett möte med minnesanteckningar på grund av stor frånvaro till följd av sjukdom. Denna är ej inräknad i ovan nämnda mötesantal.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Susanne Brokop
Magnus Elmquist
Emma Degerman
Maria Benderius



samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Maria Benderius suppleant

Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Föreningen hade vid årets slut 130 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 Bo Åkesson fungerat som vicevärd

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Energiförsäljning i Sverige AB	Elavtal, elhandel
Lunds Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Samhall	Fastighetsskötsel
Samhall	Trappstädning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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



Övrigt

- Arbetsdag med målning av träytor.
- Uppfräschning av kolonilotter.
- Grillkväll för boende.
- Glöggmingel för boende.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Jordabalken 1, vilken byggdes år 1991. Fastigheten består av 97 lägenheter med adress Jordabalksvägen i Lund

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
2	35	2 483
3	46	4 190
4	16	1 771
	97	8 444

Parkeringsplatser 39

Garage 58

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

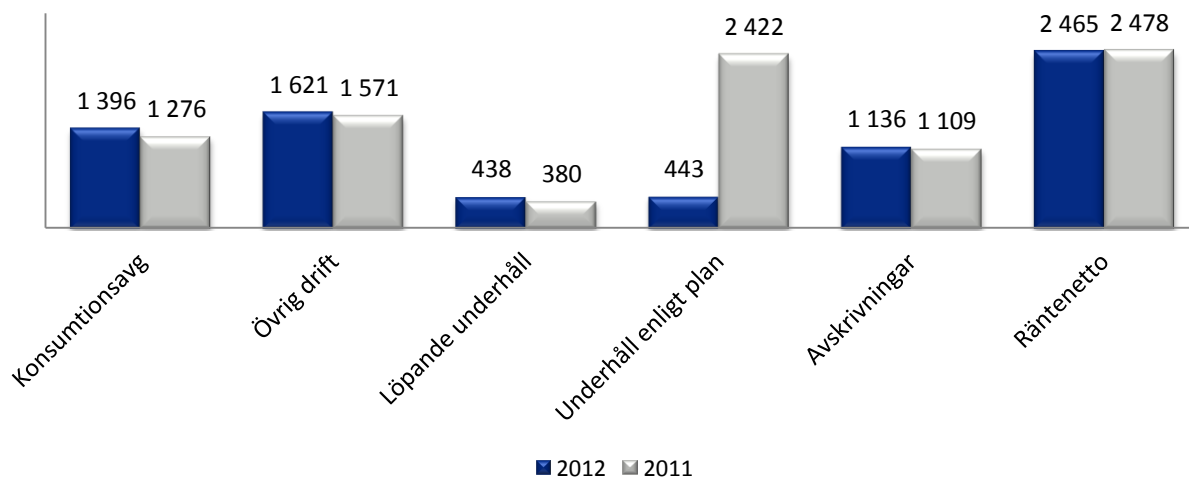
Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2012-05-15.

Vid en bedömning utifrån ålder och tidigare underhåll har under verksamhetsåret underhåll utförts i normal omfattning.



Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	7 511	7 480	7 242	6 939
Rörelseresultat	2 477	723	2 754	2 639
Resultat efter finansiella poster	13	-1 755	742	518
Balansomslutning	82 347	83 708	84 220	84 199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	745	733	718	674
Fond för yttre underhåll	1 060	869	2 182	1 751
Låneskuld kr/kvm	7 578	7 701	7 585	7 705

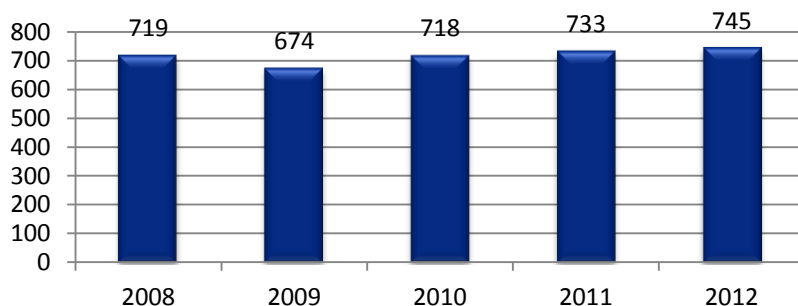
Avgifter och hyror

Månadsavgiften höjdes med 1,7 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 745 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

- Byte av undercentraler för värme och vatten med ny energisparande teknik.
- Uppfräschning av kolonilotter.

Årets underhåll och investeringar

- Installation av ny värmeväxlare (avskrivningstid 20 år).
- Dräneringsarbete - byte av trasigt dräneringsrör och genomgång av dränering runt området.
- Byte panel samt målning.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Fortsatt uppdatering av undercentraler.
- OVK-besiktning.
- Kontroll av tegel, tegelfogar och åtgärd där fogar är spruckna.
- Byte och målning av rötskador i träpaneler på garage och övriga träkonstruktioner.
- Asfaltarbeten i gångar och parkeringsplatser, sk "klistring".

Utöver detta planerar styrelsen att:

- Fortsatt arbete med planering och förberedelser för byte av 97 st mini master system i lägenheter.
- Ett genomgripande och kostsamt projekt i energisparande projekt med moden teknik. Beräknad kostnad för detta projekt uppgår till 3,5 miljoner kronor. Detta projekt kan påbörjas tidigast 2014.

Ny fastighetstaxering sker år 2013.



Avgifter och hyror

Den för år 2013 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2,8 %. Styrelsen beslutade att höja avgifterna på lägenheter, garage och p-platser med 2,8% fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 766 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	926 831,91
Årets resultat	12 638,76
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-634 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	442 675,00
Summa till stämmans förfogande	748 145,67

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	748 145,67
-------------------------	------------

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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	7 510 562	7 480 363
Summa intäkter		7 510 562	7 480 363
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 016 688	-2 847 262
Löpande underhåll		-438 141	-379 992
Underhåll enligt plan	3	-442 675	-2 421 658
Avskrivningar		-1 135 709	-1 108 570
Summa kostnader		-5 033 213	-6 757 481
Rörelseresultat		2 477 349	722 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 691	7 217
Räntekostnader		-2 465 951	-2 484 720
Övriga finansiella kostnader		-450	-450
Summa finansiella poster		-2 464 710	-2 477 953
Resultat efter finansiella poster		12 639	-1 755 071
Årets resultat		12 639	-1 755 071

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	12 639	-1 755 071
Reservering till fond för yttre underhåll	-634 000	-682 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	442 675	2 421 658
Resultat efter disposition av underhåll	-178 686	-15 413

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	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	80 763 587	81 410 606
Maskiner och inventarier	5	19 673	24 303
Summa materiella anläggningstillgångar		80 783 260	81 434 909
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		80 783 760	81 435 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 694	5 694
Kundfordringar		4 683	856
Skattekonto		19 236	17 933
Avräkningskonto HSB Skåne		1 474 717	2 139 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	58 334	107 247
Summa kortfristiga fordringar		1 562 664	2 271 593
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	825
Bank	7	469	599
Summa kassa och bank		469	1 424
Summa omsättningstillgångar		1 563 133	2 273 017
SUMMA TILLGÅNGAR		82 346 893	83 708 426



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll		1 060 066	868 741
Summa bundet eget kapital		16 260 081	16 068 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		735 507	2 681 903
Årets resultat		12 639	-1 755 071
Summa fritt eget kapital		748 146	926 832
Summa eget kapital		17 008 227	16 995 588
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	63 985 107	65 023 508
Summa långfristiga skulder		63 985 107	65 023 508
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	32 861	36 144
Leverantörsskulder		230 636	671 634
Skatteskulder		8 694	9 214
Mervärdeskatt		0	1 992
Övriga kortfristiga skulder	11	12 785	8 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 068 583	962 163
Summa kortfristiga skulder		1 353 559	1 689 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 346 893	83 708 426
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		92 247 000	92 247 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		759 226	885 926



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 26,3%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 25 434 870 kr

NOTER

1 Nettoomsättning 2012 2011

Hyresintäkter lokaler / bostäder	7 380	9 430
Hyresintäkter övrigt	281 228	276 742
Årsavgifter bostäder	6 291 132	6 186 012
Intäkter pant, överlåtelse	18 920	22 470
Intäkter konsumtionsavgift	885 949	938 336
Försäkringsersättning	11 016	33 427
Övriga intäkter	14 937	13 946
	7 510 562	7 480 363

2 Drift 2012 2011

Lokalvård, städning	96 594	86 814
Snöröjning	33 713	16 961
El-avgifter	254 317	253 532
Uppvärmningsavgifter	817 628	717 944
Vatten och avlopp	164 282	151 710
Renhållning	159 948	152 720
Kabel-TV, internet	232 020	230 525
Fastighetsförsäkringspremier	49 473	48 100
Föreningsavgäld	126 700	126 700
Fastighetsavgift	149 135	143 024
Lokalkostnader	1 028	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 859	9 380
Kontorsmaterial, tele, porto	10 683	9 498
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	200	2 683



Kundförluster	0	1 520
Externt revisionsarvode	7 625	8 001
Förvaltningsavtal	371 562	362 243
Avtalstjänster	54 131	52 160
Kostnader pant, överlåtelser	29 505	33 539
Övriga förvaltningskostnader	37 806	11 788
Medlemsavgifter	30 100	30 100
	2 628 309	2 448 942

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Löner för anställda	245 160	255 160
Arvode styrelsen	88 596	80 892
Revisionsarvode	0	4 200
Sociala avgifter	54 623	58 068
	388 379	398 320

Summa drift

3 016 688 **2 847 262**

3 Underhåll enligt plan

2012 **2011**

Underhåll enligt plan	423 416	1 028 865
Bostäder underhåll	15 222	0
Huskropp balkonger-enl plan	4 037	1 392 793
	442 675	2 421 658

Större poster:

Byte av panel samt målning	194 691:-
Dränering	78 500:-
Ombyggnad sandlådor	60 000:-

4 Byggnader och mark

2012-12-31 **2011-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker fr o m år 2005 enligt en rak 95-årig avskrivningsplan.
Årets investering avser värmeväxlare som skrivs av på 20 år.

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2087
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	95 028 414	-9 330 279	-996 100 R	1991-2087	84 702 035
Nedskrivning		-10 000 000			-10 000 000
Ursprunglig mark	4 205 000				4 205 000
Värme	546 419	-382 615	-54 601 R	2005-2014	109 203
Balkonger	1 390 000	-46 333	-46 333 R	2011-2040	1 297 334
Värmeväxlare	473 700	0	-23 685 R	2012-2031	450 015
Byggnader	101 643 533	-19 759 227	-1 120 719		80 763 587

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning



Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	96 964 833	95 574 833
Anskaffningsvärde mark	4 205 000	4 205 000
Årets investering	473 700	1 390 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 643 533	101 169 833

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-9 759 227	-8 662 193
Årets avskrivningar enligt plan	-1 120 719	-1 097 034
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 879 946	-9 759 227

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 000 000	-10 000 000

Utgående bokfört värde

80 763 587 81 410 606

Taxeringsvärden byggnader	59 673 000	59 673 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	78 673 000	78 673 000

Fastighetsbeteckning

Jordabalken 1

5 Maskiner och inventarier

2012-12-31 2011-12-31

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan
Årets anskaffning avser kontorsdator som skrivs av på 3 år.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	132 527	132 527
Årets anskaffning	10 360	0
Utgående anskaffningsvärde	142 887	132 527

Ingående avskrivning	-108 224	-96 688
Årets avskrivning	-14 990	-11 536
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-123 214	-108 224

Planenligt restvärde

19 673 24 303

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2012-12-31 2011-12-31

Förutbetald försäkring	0	49 473
Förutbetald kabel-tv	21 959	21 399
Förutbetald internet	36 375	36 375
	58 334	107 247



7 Bank	2012-12-31	2011-12-31
--------	------------	------------

Plusgiro	469	599
	469	599

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
----------------	--------------------	----------------------	---------------------	----------------

Belopp vid årets början	15 200 015	868 741	2 681 903	-1 755 071
Disposition enl stämmobeslut			-1 755 071	1 755 071
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-442 675	442 675	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		634 000	-634 000	
Årets resultat				12 639
Belopp vid årets slut	15 200 015	1 060 066	735 507	12 639

9 Skulder till kreditinstitut	2012-12-31	2011-12-31
-------------------------------	------------	------------

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Färs & Frosta Sparbank	4,90	2013-03-31	R	0	7 000 000	7 000 000
Färs & Frosta Sparbank	4,34	2013-06-30	B	0	13 451 000	13 451 000
Statens Bostadskreditnämnd	0,00	2014-06-30	B	390 000	585 000	975 000
Swedbank Hyp AB	4,18	2014-09-25	B	14 687	19 897 852	19 912 539
Swedbank Hyp AB	3,38	2015-09-25	B	33 714	10 333 799	10 367 513
Swedbank Hyp AB	3,78	2017-06-27	B	600 000	12 717 456	13 317 456
				1 038 401	63 985 107	65 023 508

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	1 038 401
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	4 153 604
Därefter uppgår skulden till	58 793 102

10 Fond för inre underhåll	2012-12-31	2011-12-31
----------------------------	------------	------------

Belopp vid årets ingång	36 144	41 927
Uttag under året	-3 283	-5 783
Utgående värde	32 861	36 144

11 Övriga kortfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
--------------------------------	------------	------------

Personalens källskatt	3 132	5 324
Sociala kostnader	1 838	2 859
Skuld handkassa	831	0
Skuld till boende	6 984	0
Utgående värde	12 785	8 183



12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner inkl komp.	8 400	8 400
Soc kostn på upplupna löner	2 664	2 664
Upplupna semesterlöner	105 551	94 669
Upplupen el	10 166	0
Upplupen värme	112 773	0
Förutbet månavgifter/hyror	566 674	571 693
Upplupna räntekostnader	254 730	277 399
Ber arvode revision	7 625	7 338
	1 068 583	962 163

.....
ort

2013- -
datum

.....
Susanne Brokop

.....
Magnus Elmquist

.....
Emma Degerman

.....
Daniel Francisc Torres Rodriguez

.....
Gabriella Maass

.....
Jesper Nord

.....
Moa Mitchell

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2013- -

.....
Per-Åke Malmqvist
Föreningsvald revisor

.....
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund