



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Jordabalken i Lund

Org nr 716438-9442

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

föreningens 22:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Susanne Brokop	ordförande
Magnus Elmquist	v ordförande
Emma Degerman	sekreterare
Jesper Nord	ledamot
Karin Samuelsson	ledamot
Daniel Francisc Torres Rodriguez	ledamot
Moa Mitchell	ledamot utsedd av HSB Skåne
Magnus Borgström	suppleant
Niklas Wihlborg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Elmquist, Jesper Nord, Karin Samuelsson samt suppleanten Magnus Borgström.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14, vari 27 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Susanne Brokop
Emma Degerman
Magnus Elmquist
Karin Samuelsson

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Per-Åke Malmqvist
Morgan Bengtsson

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

Susanne Brokop

Magnus Elmquist

suppleant

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 129 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 Bo Åkesson fungerat som vicevärd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<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
Samhall	Fastighetsskötsel
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Samhall	Trappstädning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Övrigt

- Grillkväll för boende.
- Glöggmingel för boende.
- Källarförrådsstädning med inhyrda containers.
- Gemensamma arbetsinsatser på kolonilotterna.



Verksamheten

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

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

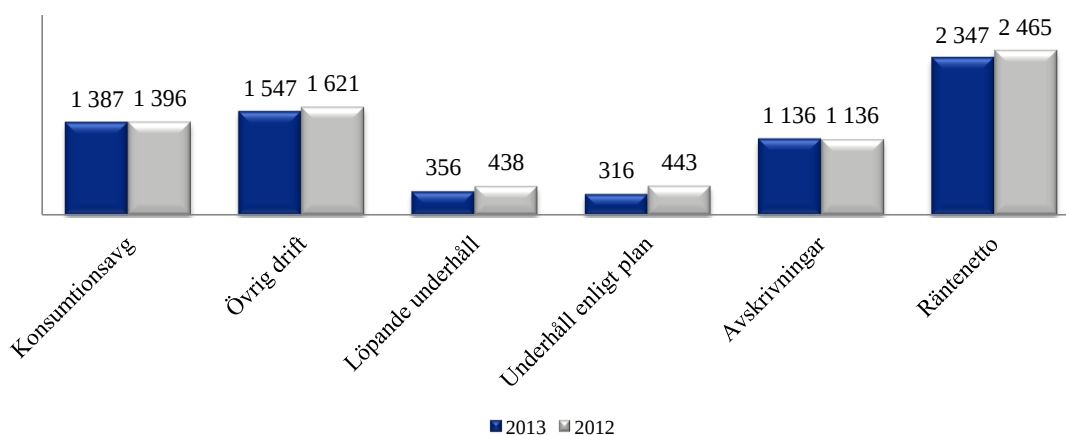
Parkeringsplatser	39
Garage	58

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-08-29.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 743	7 511	7 480	7 242
Rörelseresultat	3 000	2 477	723	2 754
Resultat efter finansiella poster	653	13	-1 755	742
Balansomslutning	81 785	82 347	83 708	84 220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	766	745	733	718
Fond för yttre underhåll	1 746	1 060	869	2 182
Låneskuld kr/m ²	7 453	7 578	7 701	7 585

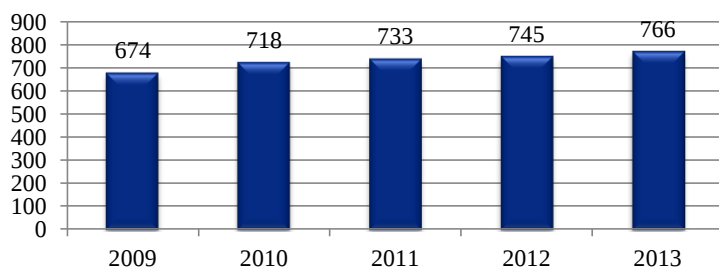


Avgifter och hyror

Månadsavgiften höjdes med 2,8% fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 766 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

- 300 kvm skadad asfalt åtgärdats genom sk klistring på körbara ytor på parkeringsplatserna.
- Parkeringsfickorna har breddats till 260 cm och murket eller trasigt tvävirke mellan platserna bytts ut.
- OVK Besiktning av fläktar har genomförts.
- Smärre förbättringar har genomförts på kolonimråden.
- Byte av jord och singel i gångarna på kolonilotterna har genomförts i samarbete med föreningsmedlemmar.
- Övrigt underhåll har skett i enlighet med underhållsplanen.

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 kommande treårsperiod är följande planer och projekt inplanerade.

- Byte av radhusens värmecentraler under 2014 (15 st)
- Byte av centralpumpar för inkommande vatten och fjärrvärme.
Uppgradering av värmesystemet i höghusen och samtliga byten kommer att avslutas under första halvåret 2014. Därmed kommer ett projekt som påbörjades 2011 att avslutas och föreningen har en ny och säkrare och mer ekonomisk teknisk för framtätning av värme och vatten till de boende.

Utöver ovanstående planerar styrelsen att

- Planeringsarbete för finansiering och genomförande av byte till ny generation Mini-Master fläktsystem i samtliga lägenheter.
Estimerad kostnad 3,5 miljoner kronor.
- Kartlägga behovet av målningsarbete av fönsterplåtar och bleck.
- Bedömma hissarnas statut och driftsäkerhet för framtida uppgradering av dessa.
- Under 2015 kan alla värme- och vattenmätare komma att bytas för att säkerställa avläsningsvärden.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutades att höja avgifterna på lägenheter, garage och p-platser med 1% fr o m 2014-01-01.

Årsavgifterna uppgår efterhöjning till i genomsnitt 774 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	748 145,67
Årets resultat	652 819,48
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 002 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	316 182,00
Summa till stämmans förfogande	715 147,15

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	715 147,15
-------------------------	------------

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	7 742 586	7 510 562
Summa intäkter		7 742 586	7 510 562
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 933 739	-3 016 688
Löpande underhåll		-356 318	-438 141
Underhåll enligt plan	3	-316 182	-442 675
Avskrivningar		-1 136 389	-1 135 709
Summa kostnader		-4 742 628	-5 033 213
Rörelseresultat		2 999 958	2 477 349
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 371	1 691
Räntekostnader		-2 348 956	-2 465 951
Övriga finansiella kostnader		-554	-450
Summa finansiella poster		-2 347 139	-2 464 710
Resultat efter finansiella poster		652 819	12 639
Årets resultat		652 819	12 639

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	652 819	12 639
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 002 000	-634 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	316 182	442 675
Resultat efter disposition av underhåll	-32 999	-178 686

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	79 642 868	80 763 587
Maskiner och inventarier	5	16 081	19 673
Summa materiella anläggningstillgångar		79 658 949	80 783 260
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		79 659 449	80 783 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 694
Kundfordringar		3 770	4 683
Skattekonto		19 380	19 236
Skattefordringar		8 891	0
Avräkningskonto HSB Skåne		711 908	1 474 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	116 521	58 334
Summa kortfristiga fordringar		860 470	1 562 664
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		371	0
Bank	7	1 264 462	469
Summa kassa och bank		1 264 833	469
Summa omsättningstillgångar		2 125 303	1 563 133
SUMMA TILLGÅNGAR		81 784 752	82 346 893



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll		1 745 884	1 060 066
Summa bundet eget kapital		16 945 899	16 260 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		62 328	735 507
Årets resultat		652 819	12 639
Summa fritt eget kapital		715 147	748 146
Summa eget kapital		17 661 046	17 008 227
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	62 928 895	63 985 107
Summa långfristiga skulder		62 928 895	63 985 107
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	25 863	32 861
Leverantörsskulder		405 185	230 636
Skatteskulder		0	8 694
Övriga kortfristiga skulder	11	10 638	12 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	753 125	1 068 583
Summa kortfristiga skulder		1 194 811	1 353 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 784 752	82 346 893
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		92 247 000	92 247 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		632 526	759 226



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 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

25 434 870 kr

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter lokaler / bostäder	6 970	7 380
Hysesintäkter övrigt	291 746	281 228
Årsavgifter bostäder	6 461 430	6 291 132
Intäkter pant, överlåtelse	12 457	18 920
Intäkter konsumtionsavgift	913 530	885 949
Försäkringsersättning	27 907	11 016
Övriga intäkter	28 546	14 937
	7 742 586	7 510 562
2 Drift	2013	2012
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	764	0
Lokalvård, städning	99 673	96 594
Snöröjning	36 688	33 713
El-avgifter	249 310	254 317
Uppvärmningsavgifter	806 800	817 628
Vatten och avlopp	166 624	164 282
Renhållning	164 233	159 948
Kabel-TV, internet	233 641	232 020
Fastighetsförsäkringspremier	49 947	49 473
Föreningsavgäld	126 700	126 700
Fastighetsavgift	131 550	149 135



Lokalkostnader, drift	0	1 028
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	1 859
Kontorsmaterial, tele, porto	6 529	10 683
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	14 663	200
Externt revisionsarvode	7 925	7 625
Förvaltningsavtal	381 736	371 562
Avtalstjänster	56 744	54 131
Kostnader pant, överlåtelser	22 191	29 505
Övriga förvaltningskostnader	14 958	37 806
Övriga externa tjänster	6 250	0
Medlemsavgifter	30 100	30 100
	2 607 026	2 628 309

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	185 727	245 160
Arvode styrelsen	99 680	88 596
Revisionsarvode	4 400	0
Sociala avgifter	36 906	54 623
	326 713	388 379

Summa drift

2 933 739	3 016 688
------------------	------------------

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

Underhåll enligt plan	313 882	423 416
Bostäder underhåll	2 300	15 222
Huskröpp balkonger-enl plan	0	4 037
	316 182	442 675

Större poster:

Sotning	185 625:-
Asfaltering:	100 406:-

4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker fr o m år 2005 enligt en rak 95-årig avskrivningsplan.

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 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	95 028 414	-10 326 379	-996 100 R	1991-2087	83 705 935
Nedskrivning		-10 000 000			
Ursprunglig mark	4 205 000				4 205 000
Värme	546 419	-437 216	-54 601 R	2005-2014	54 602
Balkonger	1 390 000	-92 666	-46 333 R	2011-2040	1 251 001
Värmeväxlare	473 700	-23 685	-23 685 R	2012-2031	426 330
Byggnader	101 643 533	-20 879 946	-1 120 719		79 642 868

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning



Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	97 438 533	96 964 833
Anskaffningsvärde mark	4 205 000	4 205 000
Årets investering	0	473 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 643 533	101 643 533

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-10 879 946	-9 759 227
Årets avskrivningar enligt plan	-1 120 719	-1 120 719
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 000 665	-10 879 946

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

Taxeringsvärden byggnader	65 418 000	59 673 000
Taxeringsvärden mark	21 000 000	19 000 000
Utgående bokfört värde	86 418 000	78 673 000

Fastighetsbeteckning

Jordabalken 1

5 Maskiner och inventarier

2013-12-31 2012-12-31

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan
Årets anskaffning avser dator plus skrivare och skrivs av på tre år.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	142 887	142 887
Årets anskaffning	12 078	0
Utgående anskaffningsvärde	154 965	142 887

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-123 214	-108 224
Årets avskrivning	-15 670	-14 990
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-138 884	-123 214

Planenligt restvärde

16 081 19 673

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring	57 610	0
Förutbetald kabel-tv	22 536	21 959
Förutbetald internet	36 375	36 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 521	58 334

7 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Plusgiro	0	469
Färs & Frosta transaktionskonto	1 264 462	0
Bank	1 264 462	469



8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 200 015	1 060 066	735 507	12 639
Disposition enl stämmobeslut			12 639	-12 639
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-316 182	316 182	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 002 000	-1 002 000	
Årets resultat				652 819
Belopp vid årets slut	15 200 015	1 745 884	62 328	652 819

9 Skulder till kreditinstitut

					2013-12-31	2012-12-31
	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,78	2017-06-27	B	600 000	12 117 456	12 717 456
Swedbank Hyp AB	3,38	2015-09-25	B	50 000	10 283 799	10 343 799
Färs & Frosta Sparbank	2,40	2015-07-30	B	0	13 451 000	13 451 000
Swedbank Hyp AB	4,18	2014-09-25	B	16 212	19 881 640	19 897 852
Statens Bostadskreditnämnd	0,00	2014-06-30	B	390 000	195 000	585 000
Färs & Frosta Sparbank	3,38	2013-12-30	R	0	7 000 000	7 000 000
				1 056 212	62 928 895	63 995 107

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	1 056 212
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	4 224 848
Därefter uppgår skulden till	57 647 835

10 Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	32 861	36 144
Uttag under året	-6 998	-3 283
Utgående värde	25 863	32 861

11 Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Personalens källskatt	2 429	3 132
Sociala kostnader	1 225	1 838
Skuld handkassa		831
Skuld till boende	6 984	6 984
Utgående värde	10 638	12 785



12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna löner inkl komp.	8 400	8 400
Soc kostn på upplupna löner	2 664	2 664
Upplupna semesterlöner	15 858	105 551
Upplupen el	0	10 166
Upplupen värme	0	112 773
Förutbet månavgifter/hyror	553 689	566 674
Upplupna räntekostnader	164 589	254 730
Ber arvode för revision	7 925	7 625
	753 125	1 068 583

.....
ort

2014- -
datum

.....
Susanne Brokop

.....
Magnus Elmquist

.....
Emma Degerman

.....
Jesper Nord

.....
Karin Samuelsson

.....
Daniel Francisc Torres Rodriguez

.....
Moa Mitchell

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014- -

.....
Per-Åke Malmqvist
Föreningsvald revisor

.....
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund