



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

föreningens tjugofjärde verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningsfrågor

Styrelse

Ann Karlsson	ordförande
Viktoria Karlsson	v ordförande
Kristin Demuth	sekreterare
Katarina Mårtensson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Sara Anderberg-Hansen	suppleant
Nina Hinz	suppleant
Mikael Johansson	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Kristin Demuth samt suppleanten Sara Anderberg-Hansen.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-19, vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Ann Karlsson
Viktoria Karlsson
Kristin Demuth
Sara Anderberg-Hansen

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Sven Uno Bruhn
Valter Johansson

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

Ann Karlsson

Viktoria Karlsson

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Viktoria Karlsson

sammankallande

Michael Nissén

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 17 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

Snöröjning köps av Bengt-Anders Carlsson.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av boende.

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Ann Karlsson

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Typ

HSB Skåne

Administrativ förvaltning

Energi Försäljning Sverige AB

Elavtal, elkraft

E.ON

Elavtal, nät

Canal Digital

Kabel-TV (uppgraderad för bredband)

Länsförsäkringar Göinge

Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

I början på 2012 togs vattenmätarna ner för kontroll. Det visade sig att det var fel på dem och utbyte har skett. Perstorps Kommun har återbetalat för mycket inbetalt för vattenförbrukningen med sammanlagt kr 83 246.

Styrelsen har efter anbudsinfordran beslutat att anlita Andyss Tak & Fasad för utvändigt målningsarbete och rengöring av tak.

Arbetet kommer att utföras under 2013. 



Styrelsen har beslutat att iordningställa lekplatsen. Lekutrustning köptes i slutet på året in från Hyab Anläggningsmaterial AB (gungställning, sandlåda, lekbord).

För arbetet med installationen av lekplatsutrustningen har styrelsen besluta att anlita Gräv & Mark, Niklas Andersson.

Sune Arvidsson, Klippan, kommer att göra en besiktning.

Arbetet kommer att utföras under våren 2013.

Övrigt

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för bostadsrättsförening (2003-390-5 typavvikelse kapitalavgäld, insats), med ändring i § 36.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2007-01-08.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Karpen 21, vilken byggdes år 1989.

På fastigheten finns 5 bostadshus.

Fastighetens adresser är Stockholmsvägen 28 A-B, 30 A-B, 32 A-C, 34 A-C, Postgatan 13 A-B, 15 A-B i Perstorp.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2010.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat år 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	4	268
3	4	320
4	6	657
	14	1 245

Lokaler, hyresrätt	1	12
--------------------	---	----

Garage	10	
--------	----	--

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Under året har även 1 s k benefikt fång genomförts, d v s överlåtelse genom arv, gåva eller dylikt.

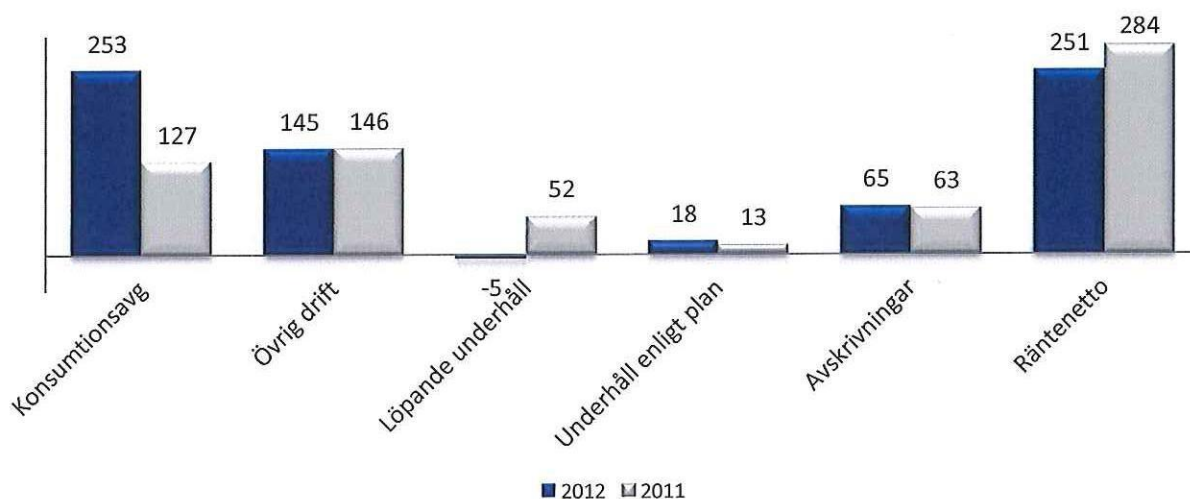
Ordföranden har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2012-08-15.

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	938	925	924	908
Rörelseresultat	462	523	184	416
Resultat efter finansiella poster	211	239	4	209
Balansomslutning	7 325	7 261	7 189	7 185
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	734	727	727	713
Fond för yttre underhåll	574	481	230	179
Låneskuld kr/kvm	4 582	4 726	4 789	4 853
Värme KWh/kvm	160	142	171	156
Vatten kbm/lgh	139	170	170	170

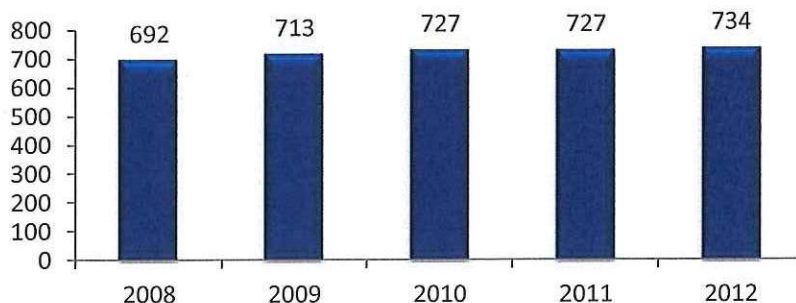
Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % och garagehyrorna med kr 50 per månad fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 734 per kvm bostadslägenhetsyta. 



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under året har periodiskt underhåll utförts för kr 17 956 avseende inköp av lekplats-utrustning.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Målning av taksprång
- Målning av samtliga entrédörrar
- Målning av fönster och fönsterdörrar, 1-planshusen
- Byte värmepump (vid behov)
- Byte motoriserad ventil värme
- Byte styr- och reglerenhet tappvatten, vattenburen värme
- Avstängningsventil vatten

Utöver ovanstående planerar styrelsen att

- infordra anbud på kall- och varmvattenrör i köken

Ny fastighetstaxering sker år 2015.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat uttag oförändrade årsavgifter fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt kr 734 per kvm bostadslägenhetsyta.

PM



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-75 421,51
Årets resultat	210 826,99
Summa till stämmans förfogande	135 405,48

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	135 405,48
-------------------------	------------

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. Nedan ser ni resultatet när man tagit hänsyn till detta. *PM*

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	938 076	924 672
Summa intäkter		938 076	924 672
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-397 463	-272 954
Löpande underhåll		4 896	-52 343
Underhåll enligt plan	3	-17 956	-13 019
Avskrivningar		-65 410	-62 894
Summa kostnader		-475 933	-401 210
Rörelseresultat		462 143	523 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 533	963
Räntekostnader		-253 849	-285 312
Summa finansiella poster		-251 316	-284 349
Resultat efter finansiella poster		210 827	239 113
Årets resultat		210 827	239 113

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	210 827	239 113
Reservering till fond för yttre underhåll	-111 000	-180 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	17 956	13 019
Resultat efter disposition av underhåll	117 783	72 132

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

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

6 697 696

6 763 106

Summa materiella anläggningstillgångar**6 697 696****6 763 106***Finansiella anläggningstillgångar*

Andel i HSB Skåne

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar**500****500****Summa anläggningstillgångar****6 698 196****6 763 606****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

428

Skattekonto

307

258

Avräkningskonto HSB Skåne

263 187

359 992

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

12 121

95 406

Summa kortfristiga fordringar**275 616****456 084***Kortfristiga placeringar*

Bunden placering

6

350 000

0

Summa kortfristiga placeringar**350 000****0***Kassa och bank*

Bank

7

1 003

41 615

Summa kassa och bank**1 003****41 615****Summa omsättningstillgångar****626 619****497 699****SUMMA TILLGÅNGAR****7 324 814****7 261 304**

PM

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		654 999	654 999
Fond för yttre underhåll		573 679	480 635
Summa bundet eget kapital		1 228 678	1 135 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-75 422	-221 491
Årets resultat		210 827	239 113
Summa fritt eget kapital		135 405	17 622
Summa eget kapital		1 364 083	1 153 256
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 760 000	5 940 000
Summa långfristiga skulder		5 760 000	5 940 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	10	1 183	4 425
Leverantörsskulder		77 661	76 013
Skatteskulder		151	526
Övriga kortfristiga skulder		307	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	121 429	86 839
Summa kortfristiga skulder		200 731	168 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 324 814	7 261 304
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		11 570 000	11 570 000
Varav i eget förvar		4 793 000	4 793 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		169 595	185 015

**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
Förändring jämfört med föregående år

1 257 tkr
tkr

NOTER**1 Nettoomsättning****2012****2011**

Hyresintäkter övrigt

22 600

16 800

Årsavgifter bostäder

914 376

905 304

Intäkter pant, överlåtelse

1 100

2 568

938 076**924 672****2 Drift****2012****2011**

Reparation, förbrukningsmaterial, mm

692

0

Snöröjning

1 475

625

El-avgifter

11 613

10 774

Uppvärmningsavgifter

152 873

135 121

Vatten och avlopp

60 485

-45 481

Renhållning

27 668

26 985

Kabel-TV, internet

18 544

18 544

Fastighetsförsäkringspremier

9 154

8 900

Föreningsavgäld

15 420

15 420

Fastighetsskatt

23 317

23 691

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

0

4 928

Kostnader för transportmedel och transporter

0

95

Kontorsmaterial, tele, porto

357

449

Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso

0

640

Externt revisionsarvode

6 700

6 450

Förvaltningsavtal

41 730

40 215



Kostnader pant, överlåtelser	1 241	2 511
Övriga förvaltningskostnader	3 172	1 642
Medlemsavgifter	5 200	5 200
	379 641	256 709

Förtroendevalda och personalkostnader

	2012	2011
Arvode styrelsen	5 000	5 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	6 000	4 800
Revisionsarvode	1 000	1 000
Övriga ersättningar och förmåner	1 800	1 800
Sociala avgifter	4 022	3 645
	17 822	16 245

Summa drift**397 463 272 954****Medelantalet anställda**

Föreningen har ingen anställd personal.

3 Underhåll enligt plan**2012 2011**

Underhåll install va-sanitet-enl plan	0	13 019
Markytor lekutrustning	17 956	0
	17 956	13 019

**4 Byggnader och mark****2012-12-31 2011-12-31**

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2052
 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1989

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2012-12-31
Ursprunglig byggnad	11 371 050	-4 915 944	-65 410 P	1989-2054	6 389 696
Ursprunglig mark	308 000				308 000
Byggnader	11 679 050	-4 915 944	-65 410		6 697 696

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	11 371 050	11 371 050
Anskaffningsvärde mark	308 000	308 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**11 679 050 11 679 050****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-794 437	-731 543
Årets avskrivningar enligt plan	-65 410	-62 894

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-859 847 -794 437****Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan**

Ingående nedskrivningar	-4 121 507	-4 121 507
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 121 507	-4 121 507

Utgående bokfört värde**6 697 696 6 763 106**

Taxeringsvärden byggnader	2 493 000	2 361 000
Taxeringsvärden mark	616 000	798 000
	3 109 000	3 159 000

Fastighetsbeteckning Karpen 21

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2012-12-31 2011-12-31**

Förutbetald va	6 555	0
Förutbetald försäkring	0	9 154
Förutbetald kabel-tv	4 636	4 636
Upplupna ränteintäkter	930	0
Övriga interimfordringar	0	81 616
	12 121	95 406

PM

**6 Bunden placering** 2012-12-31 2011-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,45%	2013-01-24	350 000	0

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

Swedbank	1 003	41 615
	1 003	41 615

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	654 999	480 635	-221 491	239 113
Disposition enl stämmobeslut			239 113	-239 113
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll		-17 956	17 956	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		111 000	-111 000	
Årets resultat				210 827
Belopp vid årets slut	654 999	573 679	-75 422	210 827

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

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Swedbank Perstorp	5,95	rörligt	R	180 000	530 000	710 000
Spintab (spafi)	4,01	2014-09-25	B	0	3 360 000	3 360 000
Spintab (spafi)	4,12	2015-09-25	B	0	1 870 000	1 870 000
Genomsnittsränta	4,41			180 000	5 760 000	5 940 000

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	180 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	720 000
Därefter uppgår skulden till	4 860 000

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

Belopp vid årets ingång	4 425	4 425
Uttag under året	-3 242	0
Utgående värde	1 183	4 425

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2012-12-31 2011-12-31

Upplupen el	501	553
Förutbet månavgifter/hyror	52 622	71 254
Upplupna räntekostnader	51 856	-1 273
Övriga interimsskulder	9 750	9 855
Ber arvode för revision	6 700	6 450
	121 429	86 839



HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Perstorp.....
ort

2013-05-15
datum

Ann Karlsson

Viktoria Karlsson

Kristin Demuth

Katarina Mårtensson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2013-05-16

Sven Uno Bruhn
Föreningsvald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Karpen i Perstorp för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Karpen i Perstorp för 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Perstorp 2013.05.16



Sven Uno Bruhn
Av föreningen vald
revisor



Tommy Martensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor