

Årsredovisning

för

Brf Hilltorp Södra 1

769612-6742

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Hilltorp Södra 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Hilltorp Södra 1. Fastigheten består av 35 lägenheter, varav 33 ombildats till bostadsrätter och två är hyresrätter samt tre lokaler. Samtliga lokaler är uthyrda.

Under året har lägenheterna 2, 14, 23, 34 och 35 överlåtits.

Rexellent AB har bistått styrelsen med den ekonomiska förvaltningen under året.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter. Samtliga har varit kallade till ordinarie styrelsemöten.

Johan Ström, ordinarie ledamot, ordförande
Anders Öman, ordinarie ledamot, vice ordförande
Henrik Andersson, ordinarie ledamot, kassör
Patrik Hilton, ordinarie ledamot, sekreterare
Fredrik de Maré, ordinarie ledamot

Hans Andersson, suppleant, trädgårdsansvarig
Johan Hollander, suppleant

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Vid förra årsstämman avgick styrelseledamöterna David Back, Leif Thörnwall och Ulf Swennergren. Samtliga har erhållit arvode för våren 2012.

Sittande styrelse arvoderas med 5 000 kronor per ledamot i samband med årsstämman.

Revisor

Föreningen har tillsatt ny revisor efter räkenskapsårets slut. Räkenskapsår 2012 granskas av revisionsbolaget KPMG AB med huvudansvarig revisor Johan Frost.

Arvode för revision av räkenskapsår 2011 har till revisor Seth Owe Persson utbetalts med 7 000 kronor.

Valberedning

Styrelsen

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2012 uppgick till 1 331 530 kronor (1 211 922 kronor). Ökningen beror på att lägenheterna på vinden varit bebodda under 2012.

Finansering

Bostadslånen om 13 556 250 kronor är placerade hos Swedbank Hypotek AB.
Ett lån har amorterats under året med 25 000 kronor. Lånen ligger för närvarande på en tremånaders rörlig ränta 2,95 %.

Försäkring

Föreningen är brandförsäkrad till fulla värdet hos Länsförsäkringar Skåne, där även skadedjurförsäkring finns genom Anticimex.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Tegelväggen i västfasaden har renoverats och sprickor har tätats.

Föreningen har formellt tecknat ett avtal med Rexellent om ekonomisk förvaltning. Samarbetet utvidgades senare till att även omfatta övergripande teknisk förvaltning enligt Rexellents koncept Property Management. Avtalet är ett provatal under sex månader.

Föreningen har i samarbete med Rexellent AB och som ett led i det utökade avtalet, arbetat fram en utförlig och långsiktig underhållsplan. Föreningen sammanställer en ny budget för 2013 som omfattar underhållsplanen.

Föreningen har i samarbete med Rexellent och som ett led i det utökade avtalet, arbetat fram ett förslag på utförlig och långsiktig underhållsplan. Föreningen sammanställer en ny budget som omfattar underhållsplanen.

Föreningen har i samarbete med Rexellent AB tagit fram en detaljerad kontoplan.

Efter en förlikning i hyresnämnden har Friskofin AB förlängt sitt hyresavtal från och med 1 januari 2013. Styrelsen har tillmötesgått Friskofin AB:s önskemål om att få överlåta kontraktet på Existenza.

Framtida händelser

Vädringsbalkongerna kommer att renoveras. Arbetet har blivit försenat, dels beroende på oklara hyresavtal och dels på den långa vintern.

Åtgärder som prioriteras i underhållsplanen kommer att genomföras. Lagning av socket och ett nytt portkodssystem är aktuella åtgärder.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 011 535
årets förlust	-53 260
	-7 064 795

behandlas så att	
avsättning för föreningens fastighetsunderhåll	69 918
i ny räkning överföres	-7 134 713
	-7 064 795

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter		1 331 530	1 256 218
Hysesintäkter		215 682	160 977
Övriga intäkter		3 810	4 900
		1 551 022	1 422 095
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-686 757	-668 699
Reparation och underhåll	2	-156 795	-235 595
Övriga externa kostnader	3	-15 902	-20 209
Personalkostnader	4	-53 204	-50 871
Avskrivningar	5	-316 315	-315 905
		-1 228 973	-1 291 279
Rörelseresultat		322 049	130 816
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 794	9 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 103	-397 795
		-375 309	-387 892
Resultat efter finansiella poster		-53 260	-257 076
Resultat före skatt		-53 260	-257 076
Årets resultat		-53 260	-257 076

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 372 475	41 685 380
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	3 410
		41 372 475	41 688 790
Summa anläggningstillgångar		41 372 475	41 688 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		5 538	280
Övriga fordringar		35	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 278	8 878
		38 851	9 191
<i>Kassa och bank</i>		597 148	482 055
Summa omsättningstillgångar		635 999	491 246
SUMMA TILLGÅNGAR		42 008 474	42 180 036

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 059 999	35 059 999
Fond för yttre underhåll		32 224	0
		35 092 223	35 059 999
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 011 535	-6 722 235
Årets resultat		-53 260	-257 076
		-7 064 795	-6 979 311
Summa Eget Kapital		28 027 428	28 080 688
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		13 531 250	13 556 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 114	60 403
Aktuella skatteskulder		112 861	107 944
Övriga skulder		30 455	33 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	258 366	341 537
Summa kortfristiga skulder		449 796	543 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 008 474	42 180 036
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 000 000	19 000 000
		19 000 000	19 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsuppgifter

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som löper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten beräknas på ett förlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för förmånsbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 365 kronor per lägenhet eller 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder samt fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningen.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Noter

Not 1 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	75 466	74 667
El	36 435	39 570
Värme	256 586	246 695
Vatten och avlopp	64 026	48 022
Renhållning	30 745	32 199
Snö	3 205	0
Yttre arb/ fasad/klotter	0	8 063
Kabeltv	37 222	35 084
Dröjsmålskostnad	0	72
Juridiska kostnader	2 347	61 148
Avtal	6 107	0
Akuta underhåll till följd av skada	41 630	0
Fastighetsförsäkringspremier	22 714	18 496
Fastighetsskatt	58 835	54 026
Förvaltningsarvode	51 439	50 657
	686 757	668 699

Kostnader för fastighetsförsäkringspremier, fastighetsskatt och förvaltningsarvode redovisas i 2012 års årsredovisning som driftskostnader istället för övriga externa kostnader. För ökad jämförbarhet har presentationen av driftskostnader för jämförelseåret 2011 ändrats enligt ovan.

Not 2 Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep och underhåll	156 795	211 828
Besiktning och service hissar	0	12 443
Renovering	0	2 259
Rep vitvaror / maskiner	0	9 065
	156 795	235 595

Kontoplanen ändrad under 2012 vilket gör att kostnaderna inte kan jämföras direkt av mellan år 2011 och 2012.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2012	2011
Övriga fastighetskostnader	0	5 120
Handkassa	4 096	4 144
Revisionsarvode	7 000	7 000
Konsultkostnader	450	0
Bank kostnader	4 356	3 945
	15 902	20 209

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	42 500	41 995
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 704	8 876
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	53 204	50 871

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier och verktyg	20 %

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 459 075	43 459 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 459 075	43 459 075
Ingående avskrivningar	-1 773 695	-1 460 790
Årets avskrivningar	-312 905	-312 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 086 600	-1 773 695
Utgående redovisat värde	41 372 475	41 685 380
Taxeringsvärden byggnader	15 080 000	15 080 000
Taxeringsvärden mark	8 226 000	8 226 000
	23 306 000	23 306 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	12 000
Omklassificeringar	0	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
Ingående avskrivningar	-11 590	-8 590
Årets avskrivningar	-3 410	-3 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-11 590
Utgående redovisat värde	0	3 410

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Com Hem	9 640	8 878
Länsförsäkringar	23 638	0
	33 278	8 878

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 059 999	0	-6 722 235	-257 076
Disposition av föregående års resultat:		32 224	-289 300	257 076
Årets resultat				-53 260
Belopp vid årets utgång	35 059 999	32 224	-7 011 535	-53 260

Not 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 556 250	13 581 250
Kortfristig del	-25 000	-25 000
	13 531 250	13 556 250

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna soc avgifter	10 704	8 876
Upplupna räntekostnader	35 799	35 940
Förutbetalda hyresintäkter	98 885	103 461
Revision	7 000	7 000
Kärnhuset	0	99 699
Allt i Flytt AB	0	9 081
Arvoden	42 500	35 000
Öresundskraft	55 750	42 480
PS-Service	7 728	0
	258 366	341 537

Helsingborg den 12 juni 2013

Johan Ström



Patrik Hilton



Henrik Andersson



Fredrick de Maré



Anders Öman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-06-12
KPMG AB



Johan Frost
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hilltorp Södra 1, org. nr 769612-6742

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hilltorp Södra 1 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Brf Hilltorp Södra 1s 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 12 juni 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Brf Hilltorp Södra 1 för år 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 beträffande 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Helsingborg den 12/6 2013

KPMG AB

Johan Frost
Auktoriserad revisor