

Årsredovisning

för

Brf Hilltorp Södra 1

769612-6742

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Hilltorp Södra 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 4, 5, 13, 24 och 27 överlåtits.

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

Styrelse

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

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

Johan Hollander, suppleant

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Vid förra årsstämman avgick styrelseledamöterna Patrik Hilton, samt styrelsesuppleant Hans Andersson. Samtliga har erhållit arvode för våren 2013.

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

Revisor

KPMG AB med huvudansvarig revisor Johan Frost.

Valberedning

Styrelsen

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyresintäkter för 2013 uppgick till 1 516 212 kronor (1 511 690 kronor).

Finansering

Bostadslånen om 13 531 250 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 2,26 % samt 3,58 %



Försäkring

Föreningen är försäkrad till fulla värdet hos Länsförsäkringar Skåne, där även skadedjurförsäkring finns genom Anticimex. Ansvarsförsäkring och rättsskydd för styrelsen ingår även i försäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret:

Nytt passagesystem i fastigheten.

Föreningen har formellt tecknat ett avtal med Rexellent om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar övergripande teknisk förvaltning enligt Rexellents koncept Property Management.

Framtida händelser


Byte av hängrännor, Reparation av sockel, Elektroniskt bokningssystem för tvättsugan, Byte av dörrar på vädringsbalkongerna, Upprustning av trädgården & Upprustning av Hilltorpsalen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 134 713
årets vinst	88 859
	-7 045 854

behandlas så att	
avsättning för föreningens fastighetsunderhåll	86 184
i ny räkning överföres	-7 132 038
	-7 045 854

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter		1 384 187	1 331 530
Hysesintäkter		168 069	215 682
Övriga intäkter		3 390	3 810
		1 555 646	1 551 022
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-688 390	-686 757
Reparation och underhåll	2	-3 266	-156 795
Övriga externa kostnader	3	-52 330	-15 902
Personalkostnader	4	-38 366	-53 204
Avskrivningar	5	-312 905	-316 315
		-1 095 257	-1 228 973
Rörelseresultat		460 389	322 049
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 943	5 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 473	-381 103
		-371 530	-375 309
Resultat efter finansiella poster		88 859	-53 260
Resultat före skatt		88 859	-53 260
Årets resultat		88 859	-53 260

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 059 570	41 372 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		7 590	5 538
Övriga fordringar		1 101	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 130	33 278
		42 821	38 851
<i>Kassa och bank</i>		1 008 425	597 148
Summa omsättningstillgångar		1 051 246	635 999
SUMMA TILLGÅNGAR		42 110 816	42 008 474

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		35 059 999	35 059 999
Fond för yttre underhåll		102 142	32 224
		35 162 141	35 092 223
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-7 134 713	-7 011 535
Årets resultat		88 859	-53 260
		-7 045 854	-7 064 795
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		13 506 250	13 531 250
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 121	48 114
Aktuella skatteskulder		114 465	112 861
Övriga skulder		33 622	30 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	259 071	258 366
Summa kortfristiga skulder		488 279	449 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 110 816	42 008 474
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).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisning 2013 och budget 2014.

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 22 procent.

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 210 kronor per lägenhet eller 0,3 % 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.

J

Noter

Not 1 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	85 653	75 466
El	41 141	36 435
Värme	270 675	256 586
Vatten och avlopp	58 272	64 026
Renhållning	34 660	30 745
Snö	0	3 205
Yttre arb/ fasad/klotter	2 210	0
Kabeltv	38 949	37 222
Juridiska kostnader	0	2 347
Avtal	4 467	6 107
Akuta underhåll till följd av skada	11 268	41 630
Fastighetsförsäkringspremier	23 638	22 714
Fastighetsskatt	55 630	58 835
Förvaltningsarvode	61 659	51 439
Förbrukningsinventarier	168	0
	688 390	686 757

Not 2 Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep och underhåll	2 166	156 795
Besiktning & service Hissar	1 100	0
	3 266	156 795

Not 3 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Övriga fastighetskostnader	1 394	0
Handkassa	2 710	4 096
Revisionsarvode	14 142	7 000
Konsultkostnader	30 239	450
Bank kostnader	3 845	4 356
	52 330	15 902

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	30 000	42 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 366	10 704
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader.	38 366	53 204

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

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 459 075	43 459 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 459 075	43 459 075
Ingående avskrivningar	-2 086 600	-1 773 695
Årets avskrivningar	-312 905	-312 905
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 399 505	-2 086 600
Utgående redovisat värde	41 059 570	41 372 475
Taxeringsvärden byggnader	15 857 000	15 080 000
Taxeringsvärden mark	12 871 000	8 226 000
	28 728 000	23 306 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem	10 025	9 640
Länsförsäkringar	24 105	23 638
	34 130	33 278

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	35 059 999		32 224	-7 011 535	-53 260
Ombokning grundavgifter	-867 436	867 436			
Disposition av föregående års resultat:			69 918	-123 178	53 260
Årets resultat					88 859
Belopp vid årets utgång	34 192 563	867 436	102 142	-7 134 713	88 859

Not 9 Långfristiga skulder

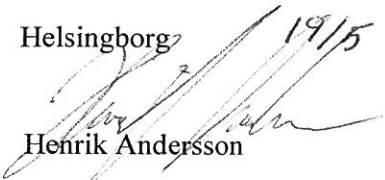
	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	13 531 250	13 556 250
Kortfristig del	-25 000	-25 000
	13 506 250	13 531 250

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

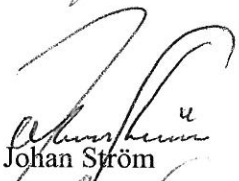
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna soc avgifter	8 366	10 704
Upplupna räntekostnader	64 770	35 799
Förutbetalda hyresintäkter	95 256	98 885
Revision	10 000	7 000
Styrelsearvode	30 000	42 500
Leverantörsskulder	50 679	63 478
	259 071	258 366


Helsingborg

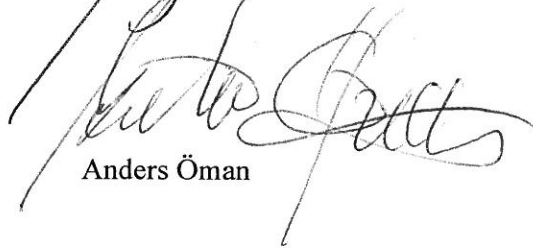
19/5 2014


Henrik Andersson



Simone Nilsson


Johan Ström


Fredrick de Maré


Anders Öman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-06-03
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 2013.

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 2013 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hilltorp Södra 1 för år 2013.

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 bolagets 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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 3/6 2014

KPMG AB

Johan Frost
Auktoriserad revisor