ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Brf Backagården i Eslöv

Org nr 742000-0718

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Backagården i Eslöv

Org nr 742000-0718

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966/67 på fastigheterna Byalaget 1 och Bomärket 1 som föreningen innehar med äganderätt.
Fastigheternas adresser är Gillesvägen 1-3, Enskiftesvägen 1-20 och Odengatan 70-88 i Eslöv.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
3	15	1 245
4	43	4 395
	58	**5 640**

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Installation av fiberkabel
Ersatt häckar med murar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Markarbeten har utförts av Davidsson & Persson.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-09-28.
Vid besiktningen framkom att en del målnings och snickeriarbeten bör utföras under 2015.

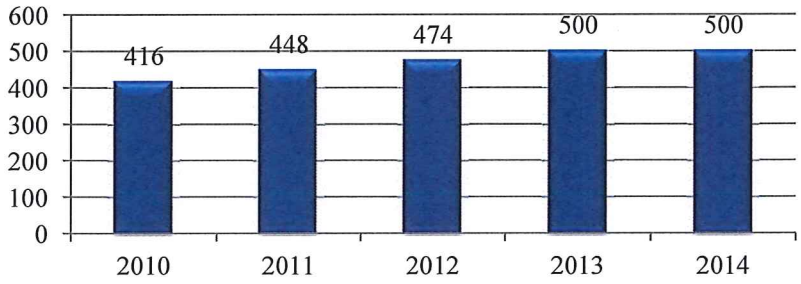
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Ombyggnad av befintligt VA system avseende Odengatan 70-88
Omläggning av gångar
Upprustning av lekplatsen vid Enskiftesvägen

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel, eventuellt kommer föreningen även att behöva ta ett nytt lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 500 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2015 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Föreningens banklån uppgår på boslutsdagen till 0 kr.

Avskrivningsplanen är ändrad med anledning av övergång till regelverk K3.
Avskrivningstiden har förlängts till 120 år från värdeåret 1966, samt att byggnaden har fördelats på komponenter med olika nyttjandeperioder (mer information i tilläggsupplysningar).

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat visar ett bättre resultat än budget och detta beror främst på lägre fjärrvärmekostnader och lägre avskrivningskostnader.

Föreningsfrågor

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga väsentliga förändringar har skett i styrelsens sammansättning under året.

Styrelse

Jörgen Persson	ordförande
Stefan Wikander	v ordförande
Birgitta Jönsson	sekreterare
Andreas Davidsson	v sekreterare
Rolf Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Tommy Hyltén	suppleant
Bodil Pålsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Wikander och Andreas Davidsson, samt suppleanten Tommy Hultén.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-22, vari 30 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträde.

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit

Gudrun Andersson	
Malin Backan	suppleant

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

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Jörgen Persson	
Stefan Wikander	suppleant

Valberedning

Sonja Möller	sammankallande
Lennart Fagerberg	
Ann-Marie Persson	
Börje Månsson	suppleant

Anställda

Under året har följande personer fungerat som vicevärdar

Rolf Persson
Birgitta Jönsson

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	*Typ*
Kraftringen Nät AB	Elavtal, elkraft och nät
Kraftringen Nät AB	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Merab	Renhållning
Telia	Kabel-tv, bredband
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fritidsaktiviteter

Gåsamiddag på Hurva Gästis 2014-11-16, 36 st närvarande.
Glöggsammankomst i Trivsellokalen, 2014-12-14, 15 st närvarande.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 78 medlemmar. 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.

Flerårsöversikt

	2014	**2013**	**2012**	**2011**
Nettoomsättning, tkr	2 817	2 806	2 659	2 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	545	118	-186	-27
Eget kapital, tkr	3 362	2 817	2 700	2 885
Taxeringsvärde, tkr	34 352	34 352	34 352	27 571
-varav byggnad, tkr	20 810	20 810	20 810	15 696
Soliditet %	85%	78%	77%	78%
Årsavgifter bostäder, kr/m²	500	500	474	448
Avsättning underhållsfond, kr/m²	81	81	70	72
Ianspr.tagande underhållsfond, kr/m²	16	62	93	92
Avskrivning, kr/m²	12	25	25	25

En snittlägenhet på 97 m² kan förenklat sägas vara belånad med 0 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 97 m² belöper en månadsavgift om ca 4 000 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	945 334
Årets resultat	544 679
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-455 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	90 625
Summa till stämmans förfogande	**1 125 638**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**1 125 638**

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 816 991	2 805 581
Summa rörelseintäkter		**2 816 991**	**2 805 581**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 683 166	-1 744 031
Underhåll enligt plan		-90 625	-349 136
Övriga externa kostnader	3	-338 853	-362 342
Personalkostnader	4	-96 932	-90 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-65 011	-143 195
Summa rörelsekostnader		**-2 274 587**	**-2 688 881**
Rörelseresultat		**542 403**	**116 699**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 276	1 003
Summa finansiella poster		**2 276**	**1 003**
Resultat efter finansiella poster		**544 679**	**117 703**
Resultat före skatt		**544 679**	**117 703**
Årets resultat		**544 679**	**117 703**

TILLÄGGSUPPLYSNING

ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	544 679	117 703
Reservering till fond för yttre underhåll	-455 000	-456 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	90 625	349 136
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**180 304**	**10 839**

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

S

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 472 507	2 537 518
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 472 507*	*2 537 518*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**2 473 007**	**2 538 018**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 242	49 352
Avräkningskonto HSB Skåne		17 020	192 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 673	67 132
Summa kortfristiga fordringar		*98 935*	*308 540*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	600 000	0
Summa kortfristiga placeringar		*600 000*	*0*
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	785 395	769 331
Summa kassa och bank		*785 395*	*769 331*
Summa omsättningstillgångar		**1 484 330**	**1 077 871**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 957 337**	**3 615 889**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		267 400	267 400
Fond för yttre underhåll		1 968 944	1 604 569
Summa bundet eget kapital		*2 236 344*	*1 871 969*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		580 959	827 631
Årets resultat		544 679	117 703
Summa fritt eget kapital		*1 125 638*	*945 334*
Summa eget kapital		**3 361 983**	**2 817 303**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		269 224	267 579
Aktuella skatteskulder		27 925	79 108
Övriga kortfristiga skulder	11	65 233	226 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	232 973	225 642
Summa kortfristiga skulder		**595 355**	**798 585**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 957 337**	**3 615 889**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastighet	5 703 300	5 703 300
Varav i eget förvar	5 703 300	5 703 300
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	39 365	39 084
Förutbetald internet	22 525	22 504
Upplupna ränteintäkter	783	0
Övriga interimsfordringar	0	5 544
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**62 673**	**67 132**

8 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2014-12-31	2013-12-31
Placeringskto HSB Skåne	1,00%	2015-02-13	600 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			**600 000**	**0**

9 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparbanken Skåne transkonto	785 395	769 331
Summa kassa och bank	**785 395**	**769 331**

10 Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	267 400	0	1 604 569	827 631	117 703	2 817 303
Resultatdisposition enligt förenings-stämman				117 703	-117 703	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			455 000	-455 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-90 625	90 625		0
Årets resultat					544 679	544 679
Belopp vid årets utgång	267 400	0	1 968 944	580 959	544 679	3 361 983

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

11 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Fond för inre underhåll	64 493	224 757
Övriga kortfristiga skulder	740	1 500
Utgående värde	**65 233**	**226 257**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	224 757	221 662
Årets avsättning	8 775	35 100
Uttag under året	-169 039	-32 005
Utgående värde	**64 493**	**224 757**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet månavgifter/hyror	222 116	210 705
Övriga interimskulder	2 544	7 022
Ber arvode för revision	8 313	7 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**232 973**	**225 642**

Eslöv
.....
ort

2015-03-09
datum

.....
Jörgen Persson

.....
Stefan Wikander

.....
Birgitta Jönsson

.....
Andreas Davidsson

.....
Rolf Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2015-03-10

.....
Gudrun Andersson
Föreningsvald revisor

.....
Lars Johansson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSB Brf Backagården i Eslöv
Org nr 742000-0718

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backagården i Eslöv för år 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2014 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 Backagården i Eslöv för 2014.

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 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.

Eslöv den 10 / 3 2015

Gudrun Andersson
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor