



ÅRSREDOVISNING 2011

Bf Högevall UPA
Org nr 745000-0711



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningsfrågor

Styrelse

Per Lekse	ledamot
Louise Albertsson-Witting	ledamot
Maria Lindqvist	ledamot
Gustaf Larsson Ernefelt	ledamot

Irina Garmach suppleant

Stämman/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-19, vari 7 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Per Lekse

Louise Albertsson-Witting

Maria Lindqvist

Gustaf Larsson Ernefelt

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Affärsverken Energi AB	Elavtal, elkraft
Lunds Energi	Elavtal, nät
Lunds Energi	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband
HSB Skåne	Teknisk och administrativ förvaltning
HSB Skåne	Fastighetskötsel
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Repslagaren 18, vilken byggdes år 1926 och består av flerbostadshus med adress Tullgatan 3 A-C.

Energibesiktning är utförd av ÅF Infrastruktur år 2009.

PCB inventering är utförd år 2011.

Brandskyddskontroll är utförd år 2009.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat 2011.

El- och statusbesiktning är utförd år 2011.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

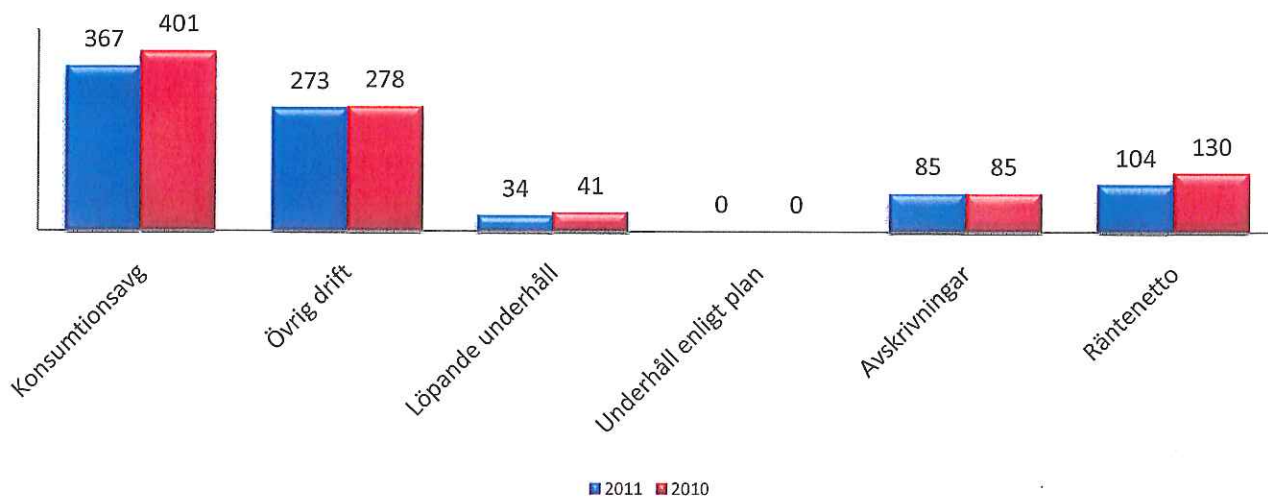
R o k	Antal	Yta m2
1	6	38-40
2	14	58-60
3	4	73-85
	24	1 380

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

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

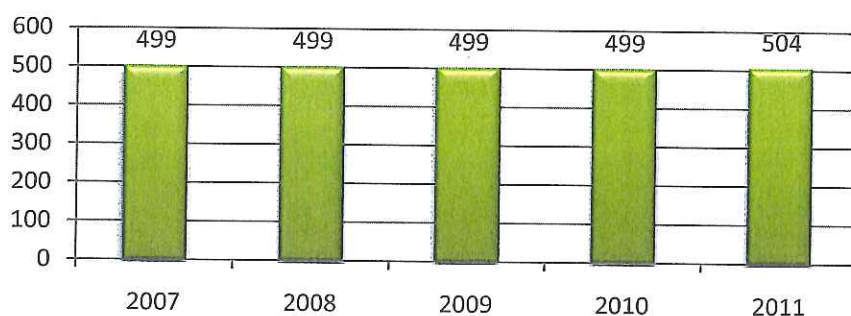
Resultat, ställning och nyckeltal	2011	2010	2009
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	869	858	867
Rörelseresultat	110	53	75
Resultat efter finansiella poster	6	-77	-66
Balansomslutning	3 571	3 610	3 657
Fond för yttre underhåll	366	301	325

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 5 % fr o m 2011-11-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 504:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Under året har service utförts på föreningens tvättmaskiner.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har inga större underhållsarbeten planerade.

Avgifter och hyror

Den för år 2012 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2012-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt kr 539:-/kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-168 885,49
Disposition enligt stämmobeslut 2011	-30 622,00
Årets resultat	9 419,77
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-34 735,00
Summa till stämmans förfogande	-224 822,72

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-224 822,72
-------------------------	-------------

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	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	869 147	857 884
Summa intäkter		869 147	857 884
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-640 398	-678 752
Löpande underhåll		-33 695	-41 109
Avskrivningar		-85 022	-85 022
Summa kostnader		-759 115	-804 882
Rörelseresultat		110 032	53 002
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 499	210
Räntekostnader		-107 376	-130 397
Räntebidrag		0	2 727
Övriga finansiella kostnader		-2 134	-2 986
Summa finansiella poster		-104 011	-130 446
Resultat efter finansiella poster		6 021	-77 444
Inkomstskatt	3	3 399	0
Årets resultat		9 420	-77 444

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	9 420	-77 444
Reservering till fond för yttre underhåll	-34 735	-30 622
Resultat efter disposition av underhåll	-25 315	-108 066

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 905 322	2 979 212
Maskiner och inventarier	5	11 128	22 260
Summa materiella anläggningstillgångar		2 916 450	3 001 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar, insats SBC		3 400	3 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 400	3 400
Summa anläggningstillgångar		2 919 850	3 004 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		544	4 213
Skattekonto		29 171	28 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	25 893	24 574
Summa kortfristiga fordringar		55 608	57 740
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		200	270
Bank	7	595 225	546 634
Summa kassa och bank		595 425	546 904
Summa omsättningstillgångar		651 033	604 644
SUMMA TILLGÅNGAR		3 570 883	3 609 516

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 759	84 759
Reservfond		8 476	8 476
Övrigt bundet eget kapital		86 051	86 051
Fond för yttre underhåll		366 038	300 681
Summa bundet eget kapital		545 323	479 966
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-234 242	-91 441
Årets resultat		9 420	-77 444
Summa ansamlad förlust		-224 823	-168 885
Summa eget kapital		320 501	311 081
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 088 403	3 104 087
Summa långfristiga skulder		3 088 403	3 104 087
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		79 572	99 226
Skatteskulder		1 504	980
Övriga kortfristiga skulder		1 536	1 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	79 368	92 607
Summa kortfristiga skulder		161 980	194 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 570 883	3 609 516
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		3 561 000	3 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 stadgar. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens stadgar. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till yttre fond enligt stämmans beslut gällande 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

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%.

NOTER

1 Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter bostäder	694 691	687 028
Intäkter kabel-TV	47 520	47 520
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	63 360	63 360
Övriga intäkter	63 576	59 976
	869 147	857 884
2 Drift	2011	2010
Snöröjning	0	17 913
El-avgifter	99 917	97 095
Uppvärmningsavgifter	215 510	237 400
Vatten och avlopp	17 049	31 981
Renhållning	34 599	34 275
Kabel-TV, internet	81 196	79 613
Fastighetsförsäkringspremier	17 539	10 337
Fastighetsskatt	31 248	30 648
Kontorsmaterial, tele, porto	300	0
Förvaltningsavtal	76 163	76 448
Övriga förvaltningskostnader	5 020	3 891
Medlemsavgifter	4 230	4 230
	582 771	623 831

Förtroendevalda och personalkostnader	2011	2010
Löner för anställda	30 000	27 397
Arvode styrelsen	15 000	15 000
Sociala avgifter	12 627	12 524
	57 627	54 921
Summa drift	640 398	678 752

3 Inkomstskatt

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är ränteintäkter som tillhör fastighetsförvaltningen skattefria. Denna dom möjliggjorde också att ompröva tidigare inbetald inkomstskatt sedan taxeringsår 2008. Återbetalningen redovisas som en omvänd kostnad i årets bokslut.

4 Byggnader och mark

2011-12-31 2010-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år:	2053
Brandförsäkringsvärde:	Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1929

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2011-12-31
Ursprunglig byggnad	244 250	-34 195	-4 885	50 år	205 170
Balkonger	34 859	-13 950	-6 975	5 år	13 934
Fastighetsförbättringar I	615 733	-172 410	-24 630	25 år	418 693
Fastighetsförbättringar II	164 011	-133 000	-7 000	25 år	24 011
Fastighetsförbättringar IV	3 040 000	-766 086	-30 400	100 år	2 243 514
Byggnader	4 098 853	-1 119 641	-73 890		2 905 322

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	4 098 853	4 098 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 098 853	4 098 853

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 119 641	-1 045 751
Årets avskrivningar enligt plan	-73 890	-73 890
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 193 531	-1 119 641

Utgående bokfört värde	2 905 322	2 979 212
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
	15 600 000	15 600 000

Fastighetsbeteckning Repslagaren 18

5 Maskiner och inventarier

2011-12-31 2010-12-31

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

1 st Torktumlare Electrolux 2008, 23 125 kr

1 st Avfuktare Electrolux 2008, 32 531 kr

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 55 656 55 656

Utgående anskaffningsvärde **55 656 55 656**

Ingående avskrivning -33 396 -22 264

Årets avskrivning -11 132 -11 132

Akkumulerad avskrivning enligt plan -44 528 -33 396

Planenligt restvärde 11 128 22 260

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2011-12-31 2010-12-31

Förutbetald försäkring 9 406 8 316

Förutbetald kabel-tv 8 567 8 338

Förutbetald internet 7 920 7 920

25 893 24 574

7 Bank

2011-12-31 2010-12-31

Checkkonto Handelsbanken 11 11

Likviditetskonto Skandiabanken 57 56

Transaktionskonto Handelsbanken 595 157 546 567

595 225 546 634

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 759	86 051	300 681	-91 441	-77 444
Disposition enl stämmobeslut	0	0	30 622	-108 066	77 444
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			34 735	-34 735	
Årets resultat					9 420
Belopp vid årets slut	84 759	86 051	366 038	-234 242	9 420

9 Skulder till kreditinstitut

2011-12-31

2010-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek 742396	2,20	2012-09-01	B	15 684	1 548 403	1 564 087
Stadshypotek 784987	4,25	2014-03-30	B	0	1 540 000	0
Stadshypotek 309805	5,53				0	100 000
Stadshypotek 363806	5,53				0	540 000
Stadshypotek 530546	5,53				0	900 000
				15 684	3 088 403	3 104 087

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	15 684
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	62 736
Därefter uppgår skulden till	3 009 983

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2011-12-31

2010-12-31

Upplupet vatten	1 939	2 454
Upplupen sophämtning	5 732	5 728
Förutbet månavgifter/hyror	68 953	70 915
Upplupna räntekostnader	2 744	9 297
Övriga interimsskulder	0	4 213
	79 368	92 607

Lund

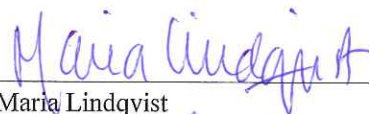
ort

2012-05-23

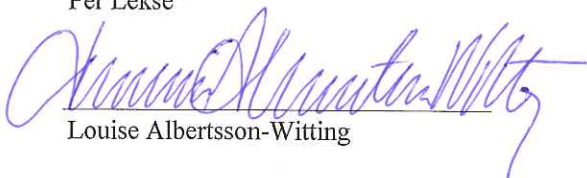
datum



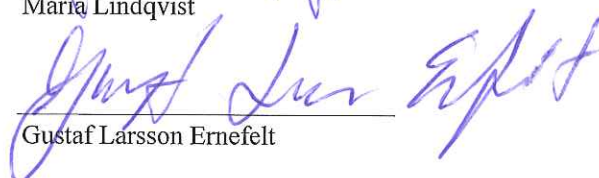
Per Lekse



Maria Lindqvist



Louise Albertsson-Witting



Gustaf Larsson Ernefelt

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2012- -

Föreningsvald revisor

