



ÅRSREDOVISNING 2014

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

ÅRSREDOVISNING

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 88:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsföreningens hus byggdes år 1926 på fastigheten Repslagaren 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tullgatan 3 A-C, i Lund.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året amorterat ned lånen med 400.000 kr samt omförhandlat villkoren för lånen. Sophuset har renoverats och anpassats för att möta dagens krav på renhållning och arbetsmiljö.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Framtida underhåll

Inom en treårsperiod beräknar föreningen att genomföra följande:

Renovering av föreningens sex balkonger.

Uppgradering av värmesystemet för bättre energieffektivitet.

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från och med 2015-01-01.

Styrelse

Åsa Edpalm	ordförande
Erik Brage	vice ordförande
Andreas Hansen	ledamot
David Edsbäcker	ledamot

Henrik Larsson Ernefelt	suppleant
Hampus Vitestam	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Edpalm.

Revisor

MAZARS SET revisionsbyrå AB.
My Janghed Askler - Huvudansvarig revisor.
Helene Sjöström - Revisorssuppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen.
Åsa Edpalm + en annan i styrelsen.
Andreas Hansen + en annan i styrelsen.

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-21 vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträde samt en extra stämma utöver ordinarie föreningsstämma.

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Affärsverken	Elavtal, elkraft
Bredbandsbolaget	Bredband
Clockrent	Trappstädning
ComHem	Kabel-Tv
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Fastighetsskötsel
Kraftringen	Elavtal, nät
Kraftringen	Uppvärmning fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (Fullvärde)
MAZARS SET Revisionsbyrå	Revision

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	917	916	914	869
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	27	50	9
Eget kapital, tkr	519	398	370	320
Taxeringsvärde, tkr	17 600	17 600	15 600	15 600
-varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 400	9 400
Soliditet %	16%	11%	10%	9%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	17%	20%	20%

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-209 910
Årets resultat	121 558
Summa till stämmans förfogande	-88 352

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll, enl stadgar	-37 173
Balanseras i ny räkning	-125 525

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhötande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	916 832	916 082
Övriga rörelseintäkter		2 332	2 000
Summa rörelseintäkter		919 164	918 082
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-529 877	-530 028
Underhåll enligt plan		0	-12 000
Övriga externa kostnader	3	-92 388	-86 104
Personalkostnader	4	-39 060	-76 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-60 703	-73 874
Summa rörelsekostnader		-722 028	-778 289
Rörelseresultat		197 136	139 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		472	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 051	-113 103
Summa finansiella poster		-75 579	-112 613
Resultat efter finansiella poster		121 558	27 179
Resultat före skatt		121 558	27 179
Årets resultat		121 558	27 179

TILLÄGGSUPPLYSNING**ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	121 558	27 179
Reservering till fond för yttre underhåll	-37 173	-37 186
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	12 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll	84 385	1 993

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

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 736 463	2 757 558
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 736 463	2 757 558
Summa anläggningstillgångar		2 736 463	2 757 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		3 825	390
Övriga fordringar		29 346	29 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	27 859	31 322
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 030	61 187
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	70	70
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		70	70
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	542 240	800 635
<i>Summa kassa och bank</i>		542 240	800 635
Summa omsättningstillgångar		603 340	861 891
SUMMA TILLGÅNGAR		3 339 803	3 619 449

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 810	170 810
Reservfond		8 476	8 476
Fond för yttre underhåll		428 410	428 410
<i>Summa bundet eget kapital</i>		607 695	607 695
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-209 910	-237 089
Årets resultat		121 558	27 179
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-88 352	-209 910
Summa eget kapital		519 343	397 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 626 681	3 057 425
Summa långfristiga skulder		2 626 681	3 057 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 372	0
Leverantörsskulder		89 887	37 034
Övriga kortfristiga skulder	11	0	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	88 520	126 750
Summa kortfristiga skulder		193 779	164 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 339 803	3 619 449

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		3 561 000	3 561 000
Summa ställda säkerheter		3 561 000	3 561 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till Bostadsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasingen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,47% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

NOTER

1 Nettoomsättning

2014

2013

Hysesintäkter bostäder	0	150
Årsavgifter bostäder	869 312	868 412
Intäkter kabel-TV	47 520	47 520
Summa nettoomsättning	916 832	916 082

2 Driftskostnader

2014

2013

Löpande underhåll	18 338	9 844
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 033	0
Lokalvård, städning	10 550	0
Snöröjning	1 750	5 375
El-avgifter	89 712	96 328
Uppvärmningsavgifter	211 742	234 499
Vatten och avlopp	39 091	26 697
Renhållning	33 768	38 856
Kabel-TV, internet	83 274	79 845
Fastighetsförsäkringspremier	11 411	9 544
Fastighetsskatt	29 208	29 040
Summa drift	529 877	530 028

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kontorsmaterial, tele, porto	210	0
Externt revisionsarvode	6 500	0
Förvaltningsavtal	83 926	78 213
Övriga förvaltningskostnader	1 752	7 891
Summa övriga externa kostnader	92 388	86 104

4 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	7 894	25 022
Arvode styrelsen	17 000	15 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	7 831	25 591
Sociala avgifter	6 335	10 671
Summa personalkostnader	39 060	76 284

5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2113
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1929

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	4 098 853	4 098 853
Årets investering	39 608	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 138 461	4 098 853

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 341 295	-1 267 421
Årets avskrivningar enligt plan	-60 703	-73 874
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 401 998	-1 341 295

Utgående redovisat värde

	2 736 463	2 757 558
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
------------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
---------------------------------	-----------	-----------

Summa taxeringsvärde	17 600 000	17 600 000
-----------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsbeteckning Repslagaren 18

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring	11 477	11 411
Förutbetald kabel-tv	9 122	9 021
Förutbetald internet	7 260	10 890
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 859	31 322

7 Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
Placeringskto Handelsbanken	11	11
Placerkto Skandiabanken	59	59
Summa övriga kortfristiga placeringar	70	70

8 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	565	200
Transaktionskonto bank	541 675	800 435
Summa kassa och bank	542 240	800 635

9 Förändring i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 759	86 051	428 410	-237 089	27 179	389 309
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				27 179	-27 179	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			37 173	-37 173		0
Årets resultat					121 558	121 558
Belopp vid årets utgång	84 759	86 051	465 583	-247 083	121 558	510 867

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

10 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 990555	1,72%	2016-09-30	0	1 140 000	1 540 000
Stadshypotek 985798	1,72%	2016-09-01	15 372	1 502 053	1 517 425
			15 372	2 642 053	3 057 425
Nästa års amortering beräknas uppgå till				15 372	15 372
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 626 681	3 042 053
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,72%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				61 488	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 565 193	

11 Övriga kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	455
Utgående värde	0	455

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen el	0	7 981
Upplupen värme	0	29 445
Upplupet vatten	0	2 272
Upplupen sophämtning	6 535	6 360
Förutbet månavgifter/hyror	73 404	77 049
Upplupna räntekostnader	2 081	3 643
Ber arvode för revision	6 500	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88 520	126 750

Lund

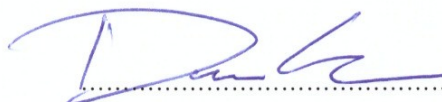
ort

2015-06-08

datum



Erik Barge



David Edsbäcker



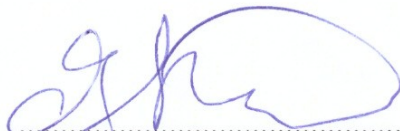
Andreas Hansen



Åsa Edpalm

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-06-08


My Janghed Askler
Mazars Set

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Högevall UPA
Org.nr. 745000-0711

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Högevall UPA 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. 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 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2013 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2013 har därmed inte utförts.

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 Bf Högevall UPA för år 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

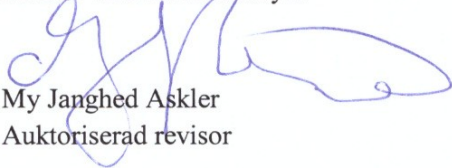
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 8/6 2015

Mazars SET Revisionsbyrå



My Janghed Askler
Auktoriserad revisor