



ÅRSREDOVISNING 2015

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bf Högevall UPA (745000-0711) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 89:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2015

Andreas Hansen	ordförande
Henrik Larsson Ernefelt	styrelseledamot
David Edsbäcker	styrelseledamot
Jan Nählinder	styrelseledamot
Hampus Vitestam	styrelsesuppleant

Revisor:

MAZARS SET revisionsbyrå AB

My Janghed Askler Huvudansvarig revisor

Helene Sjöström Revisorssuppleant

Firmatecknare:

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av Andreas Hansen och David Edsbäcker.

Antalet medlemmar:

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Stämma och sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-28 vari åtta röstberättigade medlemmar var representerade. Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden samt två stämmor utöver ordinarie.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer

Affärsverken

Bredbandsbolaget

Kraftringen

Comhem

Garantistäd

Handelsbanken

HSB Skåne

Lunds renhållningsverk

Länsförsäkringar

MAZARS SET Revisionsbyrå

VA SYD

Avtalstyp

Elavtal (elkraft)

Bredband och IP-telefoni

Elavtal (nät) och fjärrvärme

Kabel-TV

Trappstädning

Fastighetslån och finansiella tjänster

Administrativ och teknisk förvaltning

Renhållning

Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Revision

Vatten och avlopp

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året infört en webbaserad medlemsportal för bokning av tvättstuga, dokumenthantering, kommunikation mellan styrelse och medlemmar. Viss information såsom årsredovisningar och stadgar finns även tillgängligt för mäklare och andra externa intressenter.

Efter införandet av redovisningsregelverket K3 har stadgarna uppdaterats genom att kravet om avsättning till underhållsfond tagits bort. Ändringar i stadgarna har också gjorts för att formalisera regelverket kring andrahandsuthyrningar.

Årets underhåll:

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Luftavfuktaren i torkutrymmet har bytts ut. I övrigt har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

I samband med höststädningen gjordes en större utrensning av vinds- och källarutrymmen.

Framtida underhåll:

Under en treårsperiod beräknar föreningen att genomföra följande:
 Renovering eller annan åtgärd för föreningens sex gemensamma balkonger,
 Uppgradering av värmesystem för bättre energieffektivitet,
 Uppgradering av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar,
 Uppfräschning av trapphus,
 Beskränning av träd,
 Uppfräschning av trädgård inklusive cykeluppställning.

Styrelsen bedömer att ovanstående underhåll ryms inom nuvarande avgiftsnivåer.

Styrelsen avser att lägga fram ett förslag om att möjliggöra för medlemmarna att bygga balkonger.

Avgifter och hyror:

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter från och med 2016-01-01.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	914	914	914	914
Resultat efter finansiella poster, tkr	137	122	27	50
Eget kapital, tkr	657	519	398	370
Taxeringsvärde, tkr	17 600	17 600	17 600	15 600
-----varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 800	9 400
Soliditet	19%	16%	11%	10%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	15%	17%	20%

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-125 525
Årets resultat	137 296
Summa till stämmans förfogande	11 771

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 771
-------------------------	--------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		913 932	913 932
Övriga rörelseintäkter	1	38 023	5 232
Summa rörelseintäkter		951 955	919 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-659 421	-613 803
Övriga externa kostnader	3	-19 268	-8 462
Personalkostnader	4	-21 007	-39 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-67 704	-60 703
Summa rörelsekostnader		-767 400	-722 028
Rörelseresultat		184 555	197 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		248	472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 507	-76 051
Summa finansiella poster		-47 259	-75 579
Resultat efter finansiella poster		137 296	121 558
Årets resultat		137 296	121 558

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		137 296	121 558
Reservering till fond för yttre underhåll		0	-37 173
Över-/underskott efter disposition av underhåll		137 296	84 385

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

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 675 760	2 736 463
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	28 005	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	17 900	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 721 665	2 736 463
Summa anläggningstillgångar			
2 721 665			
2 736 463			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		3 201	3 825
Övriga fordringar		29 548	29 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 191	27 859
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		60 940	61 030
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	70	70
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		70	70
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	655 702	542 240
<i>Summa kassa och bank</i>		655 702	542 240
Summa omsättningstillgångar			
716 712			
603 340			
SUMMA TILLGÅNGAR		3 438 377	3 339 803

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 810	170 810
Reservfond		8 476	8 476
Fond för yttre underhåll		465 583	428 410
<i>Summa bundet eget kapital</i>		644 868	607 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-125 525	-209 910
Årets resultat		137 296	121 558
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 770	-88 352
Summa eget kapital		656 639	519 343
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 611 309	2 626 681
Summa långfristiga skulder		2 611 309	2 626 681
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 372	15 372
Leverantörsskulder		81 411	89 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	73 646	88 520
Summa kortfristiga skulder		170 429	193 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 438 377	3 339 803

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	14	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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 99 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,47% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

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.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

I föregående års årsredovisning redovisades nettoomsättning med en del övriga rörelseintäkter. I årsredovisningen för 2015 är de omklassificerade till övriga rörelseintäkter. Nyckeltalen är omräknade enligt denna nya klassificering.

Styrelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder gäller främst marknadsvärdet på bostadsföreningens fastighet. Bostadsföreningens fastighet värderas till nedlagda kostnader alternativt verkligt värde, om detta understiger anskaffningsvärdet. Då marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på bostadsföreningens fastighet, skulle först en dramatisk nedgång i marknadsvärdena påverka de redovisade värdena på bostadsföreningens fastighet.

NOTER

1 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Vidarefakturerad självrisk försäkringsärende	10 775	0
Övriga medlemsavgifter	27 248	5 232
Summa övriga rörelseintäkter	38 023	5 232

2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	55 607	18 338
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	1 033
Lokalvård, städning	27 878	10 550
Snöröjning	0	1 750
El	85 856	89 712
Uppvärmning	212 232	211 742
Vatten, avlopp	33 563	39 091
Renhållning, sophämtning	41 250	33 768
Kabel-TV, internet	80 048	83 274
Fastighetsförsäkringspremier	11 477	11 411
Fastighetsskatt	29 832	29 208
Förvaltningsavtal	81 678	83 926
Summa drift	659 421	613 803
3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kontorsmaterial, tele, porto	210	210
Externt revisionsarvode	10 780	6 500
Övriga förvaltningskostnader	8 278	1 752
Summa övriga externa kostnader	19 268	8 462
4 Personalkostnader	2015	2014
Löner för anställda	0	7 894
Arvode styrelsen	17 000	17 000
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	7 831
Sociala avgifter	4 007	6 335
Summa personalkostnader	21 007	39 060
5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2113	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1929	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	4 138 461	4 098 853
Inköp	0	39 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 138 461	4 138 461
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 401 998	-1 341 295
Årets avskrivningar	-60 703	-60 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 462 701	-1 401 998
Redovisat värde	2 675 760	2 736 463
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	Lund Repslagaren 18	

6 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		55 656	55 656
Årets anskaffning		35 006	0
Utgående anskaffningsvärde		90 662	55 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivning		-55 656	-55 656
Årets avskrivning		-7 001	0
Akkumulerad avskrivning enligt plan		-62 657	-55 656
Planenligt restvärde		28 005	0
7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		2015-12-31	2014-12-31
Pågående arbeten fastigheter		17 900	0
Utgående redovisat värde		17 900	0
Pågående nyanläggning avser balkongrenovering.			
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring		11 615	11 477
Förutbetald kabel-tv		9 316	9 122
Förutbetald internet		7 260	7 260
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 191	27 859
9 Övriga kortfristiga placeringar		2015-12-31	2014-12-31
Placeringskto Handelsbanken		11	11
Placerkto Skandiabanken		59	59
Summa övriga kortfristiga placeringar		70	70
10 Kassa och bank		2015-12-31	2014-12-31
Handkassa		425	565
Transaktionskonto Handelsbanken		655 277	541 675
Summa kassa och bank		655 702	542 240

11 Förändring i eget kapital							
	Reserv- fond	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 476	84 759	86 051	428 410	-209 910	121 558	519 343
Resultatdisposition enligt förenings- stämman					121 558	-121 558	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				37 173	-37 173		0
Årets resultat						137 296	137 296
Belopp vid årets utgång	8 476	84 759	86 051	465 583	-125 525	137 296	656 639

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

12 Skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 990555	1,72%	2016-09-30	0	1 140 000	1 140 000
Stadshypotek 985798	1,72%	2016-09-01	15 372	1 486 681	1 502 053
			15 372	2 626 681	2 642 053
Nästa års amortering beräknas uppgå till				15 372	15372
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 611 309	2 626 681
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,72%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				61 488	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				2 549 821	

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Upplupen sophämtning	8 704	6 535
Förutbetalda månavgifter/hyror	55 996	73 404
Upplupna räntekostnader	2 060	2 081
Övriga interimsskulder	386	0
Beräknat arvode för revision	6 500	6 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 646	88 520

14 Fastighetsinteckning**2015-12-31 2014-12-31**

Uttagna pantbrev i fastighet	3 561 000	3 561 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	3 561 000	3 561 000

Lund 2016-05-29

ort och datum



Andreas Hansen



Henrik Larsson Ernefelt



David Edsbäcker



Jan Nählinder

Vår revisionsberättelse har avgivits den 201605-29



My Janghed Askler

MAZARS SET Revisionsbyrå

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 2015.

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 2015 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 Bf Högevall UPA för år 2015.

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 styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om styrelseledamoten 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 29/5 2016

Mazars SET Revisionsbyrå



My Janghed Askler
Auktoriserad revisor