



Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Ingrid Linde

Kurt Wester

suppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av

Susette Witting

sammankallande

Ola Kardell

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47 medlemmar varav HSB Skåne utgör en. 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.

Anställda

Under året har följande person fungerat som vicevärd

Susette Witting

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Energi Sverige	Elavtal, elkraft
Ystads Energi	Elavtal, nät
Ystads Energi	Uppvärmning
Ystads kommun	Vatten
Ystads kommun, Il Recycling	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	Teknisk förvaltning t o m 2013-12-31
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Samhall	Trappstädning
HSB Skåne	Systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Studieverksamhet, fritidsaktiviteter

Trädgårdsgruppen har haft träffar.



Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Solliden 1, vilken byggdes år 1957. På fastigheten finns 2 flerfamiljshus med adresser Bellevuevägen 22 A-B.

Energideklaration är upprättad av HSB Skåne år 2009.

PCB inventering är utförd år 2010.

Brandskyddskontroll är utförd år 2013.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	498
3	28	1 772
	40	2 270

Parkeringsplatser 19

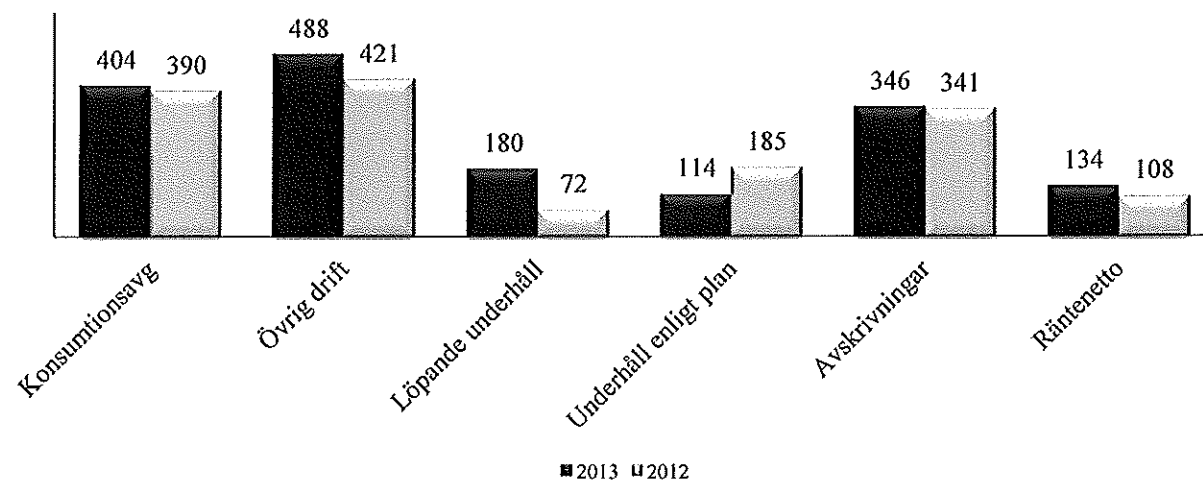
Garage 11

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2013-06-17.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.



Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

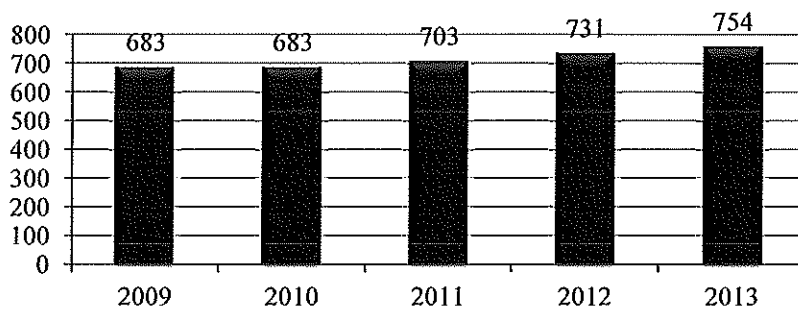
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 746	1 696	1 632	1 589
Rörelseresultat	214	288	-224	355
Resultat efter finansiella poster	80	180	-287	303
Balansomslutning	7 450	7 424	7 313	7 680
Avgiftsbortfall i %	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	754	731	703	683
Fond för yttre underhåll	2 269	2 023	1 869	1 872
Låneskuld kr/m ²	1 734	1 771	1 808	1 826

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 3,1 % fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 754 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Installation av nytt ventilationssystem blev klart.

Ny belysning i trapphus och vind.



Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Relining av avloppsstammar under 2014.

Byte av lägenhetsdörrar och uppsättning av postfack.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3,5 % fr o m 2014-01-01.

Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 780 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	887 640
Årets resultat	79 913
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-360 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	113 702
Summa till stämmans förfogande	721 255

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	721 255
-------------------------	---------

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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 745 755	1 696 114
Summa intäkter		1 745 755	1 696 114
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-891 702	-810 354
Löpande underhåll		-180 474	-71 510
Underhåll enligt plan	3	-113 702	-185 133
Avskrivningar		-345 816	-341 206
Summa kostnader		-1 531 694	-1 408 203
Rörelseresultat		214 061	287 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 303	37 727
Räntekostnader		-142 450	-145 346
Summa finansiella poster		-134 147	-107 619
Resultat efter finansiella poster		79 913	180 291
Årets resultat		79 913	180 291

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	79 913	180 291
Reservering till fond för yttre underhåll	-360 000	-339 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	113 702	185 133
Resultat efter disposition av underhåll	-166 385	26 424

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	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 086 960	2 932 747
Pågående arbeten fastigheter	5	0	2 995 956
Summa materiella anläggningstillgångar		6 086 960	5 928 703
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 087 460	5 929 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 112	880
Skattekonto		8 238	8 037
Skattefordringar		27 218	20 275
Avräkningskonto HSB Skåne		38 846	1 456 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 649	7 553
Summa kortfristiga fordringar		107 063	1 493 193
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	7	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		800 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 000	2 000
Bank	8	454 386	0
Summa kassa och bank		455 386	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 362 449	1 495 193
SUMMA TILLGÅNGAR		7 449 908	7 424 396



BALANSRÄKNING

Belopp i kr Not 2013-12-31 2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 775	74 775
Fond för yttre underhåll		2 269 239	2 022 941
Summa bundet eget kapital		2 344 014	2 097 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		641 342	707 349
Årets resultat		79 913	180 291
Summa fritt eget kapital		721 255	887 640
Summa eget kapital		3 065 269	2 985 356
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 936 788	4 020 516
Summa långfristiga skulder		3 936 788	4 020 516
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	11	145 765	140 504
Leverantörsskulder		144 996	125 650
Övriga kortfristiga skulder		1 658	7 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	155 432	144 970
Summa kortfristiga skulder		447 851	418 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 449 908	7 424 396
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		9 269 000	9 269 000
Varav i eget förvar		0	2 365 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		0	1 504



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 underhållsplan.

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 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 905 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning

2013

2012

Hysesintäkter övrigt	52 212	50 166
Årsavgifter bostäder	1 711 572	1 660 068
Avsättning inre fond	-22 700	-22 700
Intäkter pant, överlåtelser	4 671	8 580
	1 745 755	1 696 114

2 Drift

2013

2012

Reparation, förbrukningsmaterial, mm	415	1 310
Snöröjning	46 503	5 238
El-avgifter	40 819	41 691
Uppvärmningsavgifter	270 848	260 897
Vatten och avlopp	66 376	62 959
Renhållning	26 158	24 259
Kabel-TV, internet	29 114	28 272
Fastighetsförsäkringspremier	16 134	15 910
Fastighetsskatt	49 210	55 285
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	300	8 038
Kontorsmaterial, tele, porto	1 024	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	1 625	0
Externt revisionsarvode	7 909	7 633
Förvaltningsavtal	209 360	126 457



Kostnader pant, överlåtelse	4 380	8 044
Övriga förvaltningskostnader	7 643	16 848
Medlemsavgifter	19 563	16 750
	797 381	679 590

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Löner för anställda	30 000	30 000
Arvode styrelsen	38 100	14 500
Övrig lön/ersättning styrelsen	4 249	64 371
Revisionsarvode	1 500	1 500
Bilersättning	0	553
Övriga ersättningar och förmåner	2 900	6 600
Pensionskostnader	901	3 799
Sociala avgifter	16 671	9 442
	94 321	130 764

Summa drift **891 702** **810 354**

Medelantalet anställda

	2013	2012
Kvinnor	0	0
Män	0	1

3 Underhåll enligt plan

	2013	2012
Underhåll enligt plan	113 702	185 133
	113 702	185 133





4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker enligt en 65-årig avskrivningsplan.

Byggnaderna är helt avskrivna år 2021
Brandförsäkringsvärde Fullvärde
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Typ	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	1 190 580	-974 648	-23 811	R	1956-2021	192 121
Ursprunglig mark	47 420					47 420
Värme/ventilation	3 500 029	0	-116 667	R	2013-2042	3 383 362
Om- och tillbyggnad	6 500 000	-3 830 605	-205 338	R	1990-2025	2 464 057
Fasadrenovering	440 000	-440 000	0		Slutavskriven	0
Byggnader	11 678 029	-5 245 253	-345 816			6 086 960

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	8 130 580	8 130 580
Anskaffningsvärde mark	47 420	47 420
Årets investering	3 500 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 678 029	8 178 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-5 245 253	-4 904 047
Årets avskrivningar enligt plan	-345 816	-341 206
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 591 069	-5 245 253

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärden byggnader	6 086 960	2 932 747
Taxeringsvärden mark	13 145 000	12 944 000
	4 596 000	5 061 000
	17 741 000	18 005 000

Fastighetsbeteckning

Solliden Nr 1

5 Pågående arbeten fastigheter

2013-12-31 2012-12-31

Belopp vid årets början	2 995 956	0
Pågående arbeten fastigheter	0	2 995 956
Omföring till byggnader och mark	-2 995 956	0
Utgående bokfört värde	0	2 995 956





6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbetald försäkring		19 242	0
Förutbetald kabel-tv		7 445	7 248
Förutbetalda sociala kostnader		3 073	305
Upplupna ränteintäkter		1 889	0
		31 649	7 553

7 Bunden placering

2013-12-31 2012-12-31

	Räntesats	Löptid		
HSB Skåne	1,70%	2014-02-10	800 000	0
			800 000	0

8 Bank

2013-12-31 2012-12-31

Färs&Frosta transkonto	454 386	0
	454 386	0

9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 775	0	2 022 941	707 349	180 291
Disposition enl stämmobeslut	0	0		180 291	-180 291
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets utförda underhåll			-113 702	113 702	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			360 000	-360 000	
Årets resultat					79 913
Belopp vid årets slut	74 775	0	2 269 239	641 342	79 913

10 Skulder till kreditinstitut

2013-12-31 2012-12-31

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering		
Färs & Frosta Sparbank	3,05	2016-09-26	B	0	1 996 788	0
Stadshypotek	3,89	2015-10-30	B	20 000	1 940 000	1 960 000
Stadshypotek				63 728	0	2 060 516
				83 728	3 936 788	4 020 516

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	153 120
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	612 480
Därefter uppgår skulden till	3 171 188



11 Fond för inre underhåll

2013-12-31 2012-12-31

Belopp vid årets ingång	140 504	131 819
Årets avsättning	22 700	22 700
Uttag under året	-17 439	-14 015
Utgående värde	145 765	140 504

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Förutbet månavgifter/hyror	124 425	112 948
Upplupna räntekostnader	23 107	24 406
Ber arvode för revision	7 900	7 616
	155 432	144 970



Ystad
.....
ort

2014-04-29
datum

Ingrid Linde
.....
Ingrid Linde

Ulla Berggren
.....
Ulla Berggren

Birgitta Jadeland Hansson
.....
Birgitta Jadeland Hansson

Kurt Wester
.....
Kurt Wester

Karl-Erik Källman
.....
Karl-Erik Källman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2014-05-20

Bo Grenvall
Föreningsvald revisor

Birthe Sjögren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Solbacken i Ystad

Org nr 748000-0673

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solbacken i Ystad 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Solbacken i Ystad för 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

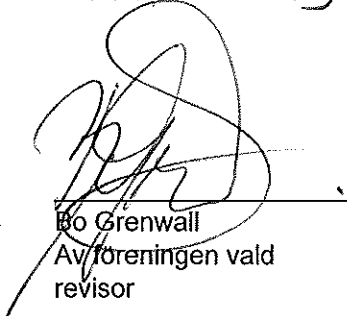
Uttalanden

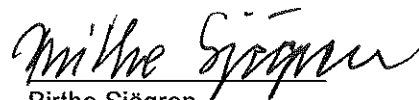
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ystad den

2015

2014


Bo Grenwall
Av föreningen vald
revisor


Birthe Sjögren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor