

BRF HUGIN

Org.nr 769613-5693

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-15, då även föreningens nuvarande stadgar registrerades. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-05.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Mimer 1 i Lunds kommun, vilken förvärvades 2006-08-02. Fastigheten inrymmer 16 st parhus och 1 friliggande hus i vilka föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till ca 3.854 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende gator, gångvägar, lekplats och belysningsanläggning tillsammans med de friköpta fastigheterna öster om Mimer 1. Föreningens andel är 33/43-delar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året själv tagit hand om den tekniska förvaltningen, vilket man ämnar fortsätta med tillsvidare.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 56 (56) st.

Under året har 3 (1) överlåtelser skett.

Pantsättningsavgift taget ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen hade före ordinarie föreningsstämma 2011-03-30 följande sammansättning:

Jonas Roslund	Ledamot	Ordförande
Lena Stenson	Ledamot	Sekreterare
Martin Dremo	Ledamot	Kassör
Hans Sundström	Ledamot	
Sven-Åke Fädmyr	Ledamot	
Ann-Charlotte Nilsson	Suppleant	
Reza Ghasemi	Suppleant	

h

A
S
AR
H

Mandatperioden är ett år, varför hela styrelsen skall väljas vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-03-30 haft följande sammansättning, med ansvarsfördelning enligt styrelsens konstituerande möte efter stämman:

Jonas Roslund	Ledamot	Ordförande
Hans Sundström	Ledamot	Sekreterare
Martin Dremo	Ledamot	Kassör
Johan Åberg	Ledamot	
Sven-Åke Fädmyr	Ledamot	
Jan-Åke Persson	Suppleant	
Reza Ghasemi	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden, varv 3 före föreningsstämman och 6 efter föreningsstämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisor

Görel Ingstorp, Ingstorp Revision AB	Extern
Tommy Andersson	Intern

Valberedning

Lena Stenson och Hilde Hansen.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 6 % per 2011-01-01. Ingen höjning är beslutad för 2012.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 59 073 kr. 2011 var sista året som räntebidrag utgick.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningens fastighet har värdeår 2007 och är befriad från fastighetsavgift t o m 2012. Fr o m 2013, och under fem år, erlägges halv fastighetsavgift, dock högst 0,375 % av taxeringsvärdet för bostäder. Hel fastighetsavgift för småhus, f n (2011) 6 512 kr/byggnad eller högst 0,75% av taxeringsvärdet, erlägges fr o m 2018.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst 25:-/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

31
JL SAF JR JH
MS

Verksamhet under året

Föreningsstämman ägde rum den 30 mars i Lunds Akademiska Golfklubbs lokaler utanför Lund.

Med början under hösten har styrelsen i enlighet med beslut från stämman återupptagit utskick av medlemsinfo där medlemmar informerats om de väsentliga ärenden som behandlats på styrelsemötena och därmed sammanhängande beslut som fattats. Information har även skickats ut via föreningens webbplats (www.brfhugin.se).

Föreningen ordnade den 15 maj en gemensamhetsdag för underhåll av de gemensamma ytorna tillsammans med villorna på Gulltoppsgatan. Väderleken gjorde dock att efterföljande gemensamma grillning fick ställas in.

Den 3 september ordnades ännu en gemensamhetsdag. På kvällen ordnades gemensam grillning med tipsrunda. Många hjälptes åt både med arbete och att göra kvällen trevlig.

Bland de viktiga ärenden som styrelsen behandlat under året kan nämnas:

Lån

Under året har ett av föreningens tre banklån löpt ut. Lånet som förföll hade ränta 4,37 %. Efter att ha fått in offerter från ett flertal banker har styrelsen valt att förlänga lånet hos Handelsbanken/Stadshypotek med tre års bindningstid till ränta 3,69 % (effektiv ränta 3,74 %). Ytterligare detaljer om aktuella lån finns under noter till bokslut.

Underhållsplan och ekonomisk plan

Under året har arbete med den ekonomiska planen fortskridit. Planen kommer att presenteras vid föreningsstämman 2012.

Farthinder

Farthinder har införskaffats till Sleipnergatan och Gullfaxegatan.

Justering av grusgångar

Grusgångar mellan husen har justerats under hösten för att förbättra gångarnas utseende.

Parkerings skyltar

I enlighet med beslut från föreningsstämma 2011 har föreningen satt upp skyltar som visar vilka platser som tillhör en specifik lägenhet respektive vilka platser som kan användas av gäster.

Entreprenadfrågor

Arbetet med att avhjälpa kvarvarande garantifel har fortsatt. Nästan alla invändiga fel är avhjälpta, men några större fel finns kvar. Eftersom föreningen och JM har olika uppfattning om vem som ska ansvara för dessa fel, har föreningen anlitat advokat. För detta kommer föreningen att ta rättsskyddet i försäkringen i anspråk. Reglering mot försäkringsbolag kommer dock att ske först under år 2012.

För fel noterade vid garantibesiktning för markarbeten gäller förlängd garantitid till och med 2012-05-11.

Garantitid för yttre el (gatubelysning) löper till och med 2012-04-07.

31



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	356 459,00 kr
Årets resultat	<u>225 040,00 kr</u>
	581 499,00 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,

i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

	96 350,00 kr
	<u>485 149,00 kr</u>
	581 499,00 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter. *m'*

f *SR* *SR*
SR *MS* *JL*

RESULTATRÄKNING

	2011	2010
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	2 115 552	1 981 244
Kabel-tv-avgifter	35 244	35 244
Samfällighetsavgifter	14 279	6 049
Övriga intäkter	1 281	0
Summa intäkter	2 166 356	2 022 537
Rörelsens kostnader		
Snöröjning/sandning	-1 713	-22 994
Reparationer/underhåll	Not 1 -66 478	-5 296
Taxebundna kostnader	Not 2 -165 257	-163 778
Kabel-tv-avgifter	-35 144	-35 144
Datakommunikation	0	-924
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-33 041	-30 531
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 3 -179 775	-79 999
Avskrivning, byggnader	-127 604	-118 490
Summa kostnader	-609 012	-457 156
RÖRELSERESULTAT	1 557 344	1 565 381
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter	13 526	4 570
Räntekostnader	-1 389 553	-1 463 710
Räntebidrag	59 072	103 375
Summa resultat från finansiella poster	-1 316 955	-1 355 765
Avsättning till yttre fond, gemensamhetsanläggning	-15 349	-15 349
Skatt		
Statlig inkomstskatt	0	0
ÅRETS RESULTAT	225 040	194 267

in'



BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 4	99 831 696	99 959 300
		<u>99 831 696</u>	<u>99 959 300</u>
Summa anläggningstillgångar		99 831 696	99 959 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		6	4
Upplupna räntebidrag		14 440	25 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	7 815	6 263
Andra kortfristiga fordringar		1 788	0
		<u>24 049</u>	<u>31 537</u>
Kassa och bank			
Bank, transaktionskonto		1 280 236	947 312
		<u>1 280 236</u>	<u>947 312</u>
Summa omsättningstillgångar		1 304 285	978 849
SUMMA TILLGÅNGAR		101 135 981	100 938 149

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A signature on the left, and a cluster of initials including "JR", "SH", and "JLH" on the right.

BALANSRÄKNING

	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	38 535 000	38 535 000
Upplåtelseavgifter	25 125 000	25 125 000
Fond för yttre underhåll	342 630	246 280
Fond för yttre underhåll, samfällighet	60 000	40 000
Summa bundet eget kapital	64 062 630	63 946 280
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	356 459	258 542
Årets resultat	225 040	194 267
Summa fritt eget kapital	581 499	452 809
Summa eget kapital	64 644 129	64 399 089
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	Not 7	
Summa långfristiga skulder	36 074 484	36 223 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	132 344	100 000
Leverantörsskulder	8 119	26 351
Skatteskulder	0	174
Övriga kortfristiga skulder	12 664	0
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 8	
Summa kortfristiga skulder	417 368	316 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	101 135 981	100 938 149
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	36 686 000	36 686 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

And
OR SVE
MS JH

BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om ej annat anges är tillämpade principer oförändrade mot föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år enl avskrivningsplan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Inkomstskatt

Föreningen har inga intäkter som ligger till grund för inkomstskatt.

NOTER

	2011	2010
Not 1 Reparationer och underhåll		
Värmeanläggning	12 954	0
Ventilation	1 393	0
Fasader (avser undersökn JM-tvist)	2 561	0
Markytor/utemiljö	39 875	5 296
Garage/P-platser	9 067	0
Övrigt	628	0
	<u>66 478</u>	<u>5 296</u>
Not 2 Taxebundna kostnader		
El, fastighet	14 504	15 095
VA	59 618	59 312
Sophämtning/renhållning	91 135	89 371
	<u>165 257</u>	<u>163 778</u>

SHC
DE
in
ju
HL

	2011	2010
Not 3 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelsearvoden	18 000	16 778
Revisionsarvoden	9 000	-4 750
Lagstadgade sociala avgifter	4 383	8 052
Föreningskostnader	3 285	4 268
Förvaltningsarvode	33 316	37 625
Administration	2 507	1 817
Konsultarvoden	58 731	9 125
Arvoden jurist	43 438	0
Medlemsavgift, SBC ek för	4 570	4 570
Bankkostnader	2 545	2 514
	179 775	79 999

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/ersättningar har inte utbetalts.

Följande arvoden/ersättningar har utgått

Styrelse	18 000	16 778
Revisorer, interna	4 000	8 000
Sociala avgifter	4 383	7 109
	26 383	31 887

Arvoden utgår för tid mellan två ordinarie stämmor och utbetalas i efterhand.

Not 4 Byggnader och mark

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde byggnad	91 133 000	91 133 000
Ingående anskaffningsvärde mark	9 200 000	9 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 333 000	100 333 000

Akkumulerade avskrivningar enl plan

Ingående avskrivningar byggnad	-373 700	-255 210
Årets avskrivningar enligt plan	-127 604	-118 490
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-501 304	-373 700

Bokfört värde byggnader och mark	99 831 696	99 959 300
-----------------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 680 000	25 680 000
Taxeringsvärde mark	19 924 000	19 924 000
	45 604 000	45 604 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	2 929	2 929
Förutbetald försäkringspremie	3 046	2 544
Upplupna samfällighetsavgifter	1 840	790
	7 815	6 263


STFC
DE
MD


Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	38 535 000	25 125 000	246 280	258 542	194 267
	Disposition av fg års resultat			96 350	97 917	-194 267
	Årets resultat					225 040
	Belopp vid årets utgång	38 535 000	25 125 000	342 630	356 459	225 040

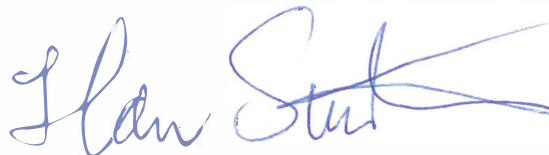
Not 7	Fastighetslån	Ränta 2011-12-31	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31	Villkors-ändringsdag
	Stadshypotek	3,46%	13 950 000	13 950 000	2015-06-30
	Stadshypotek	3,69%	8 789 914	8 873 000	2014-06-30
	Stadshypotek	4,08%	13 466 914	13 500 000	2012-06-30
			36 206 828	36 323 000	
	Kortfrist del av fastighetslån		-132 344	-100 000	
			36 074 484	36 223 000	

Not 8	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupen elkostnad	4 152	4 774
	Upplupen renhållningskostnad	7 740	7 590
	Upplupen underhållskostnad	10 750	0
	Upplupna konsult/advokatkostn tvist	49 044	0
	Upplupna styrelsearvoden	9 000	9 000
	Upplupet revisionsarvode	9 000	4 000
	Upplupna soc avg, arvoden	2 404	4 085
	Övriga upplupna kostnader	3 076	2 905
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	169 075	157 181
		264 241	189 535


Lund den 11 / 4 2012


Jonas Roslund
Ordförande


Johan Åberg
Ledamot



Hans Sundström
Sekreterare


Martin Dremo
Kassör


Sven-Åke Fädmyr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 / 4 2012


Görel Ingstorp
Auktoriserad revisor


Tommy Andersson
Verksamhetsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Hugin** org.nr 769613-5693

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Hugin 1 för år 2011.

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.

Revisorernas 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. Revisorerna 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 revisorerna 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 bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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 bostadsrättsföreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hugin för år 2011.

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 och bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar.

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

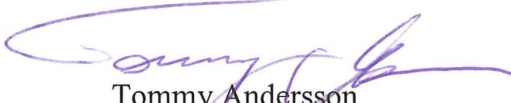
Uttalanden

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

Lund den 12 april 2012


Görel Ingstorp

Auktoriserad revisor


Tommy Andersson

Verksamhetsrevisor