

BRF HUGIN

Org.nr 769613-5693

ÅRSREDOVISNING

2013

RL STH
JLS ST
JLS ST

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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

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, så även föreningens nuvarande stadgar. 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. Dock har snöröjning lagts ut på entreprenad.

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 2 (1) överlåtelser skett.

Pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har före ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|-----------|-------------|
| Jonas Roslund | Ledamot | Ordförande |
| Rudolf Latak | Ledamot | Sekreterare |
| Martin Dremo | Ledamot | Kassör |
| Hans Sundström | Ledamot | |
| Sven-Åke Fädmyr | Ledamot | |
| Johannes Månsson | Suppleant | |
| Jan-Åke Persson | Suppleant | |

RL SMP
OR
JU
OF

Mandatperioden är ett år, varför hela styrelsen skall väljas vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013 haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------------|-----------|-------------|
| Jonas Roslund | Ledamot | Ordförande |
| Rudolf Latak | Ledamot | Sekreterare |
| Martin Dremo | Ledamot | Kassör |
| Hans Sundström | Ledamot | |
| Sven-Åke Fädmyr | Ledamot | |
| Johannes Månsson | Suppleant | |
| Cecilia Erlandson | Suppleant | |

Styrelsen har under året hållit 8 (12) protokollförda sammanträden, varav 4 före föreningsstämman och 4 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

Vid ordinarie föreningsstämma 2013 valdes Marlise Svensson och Erik Thored som valberedning.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna med 2,4 % gjordes per 2013-01-01. Beslut har tagits att låta dem vara oförändrade per 2014-01-01.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningens fastighet har värdeår 2007 och var befriad från fastighetsavgift t o m 2012. Fr o m 2013 erlägges halv fastighetsavgift, vilken för 2013 uppgick till 3 537 kr/lgh/hus eller högst 0,375 % av taxeringsvärdet för bostäder. Hel fastighetsavgift för småhus 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.

Nyckeltal

Belopp i kr/kvm bostadsrättsyta (3 854 kvm)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift | 562 | 549 | 549 | 514 | 503 |
| Elkostnad | 4 | 3 | 4 | 4 | 3 |
| VA-kostnad | 17 | 16 | 15 | 15 | 15 |
| Räntekostnad | 306 | 336 | 361 | 380 | 392 |
| Låneskuld | 9 317 | 9 360 | 9 395 | 9 425 | 9 451 |

RL
OR
JL
ÅE

Verksamhet under året

Föreningsstämman ägde rum den 16 maj i Lunds Akademiska Golfklubbs lokaler utanför Lund.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna, tidigare SBC/Sveriges BostadsrättsCentrum, som tillhandahåller tjänster inom teknik, ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.

Föreningen ordnade den 15 juni och den 22 september gemensamhetsdagar för underhåll av de gemensamma ytorna tillsammans med villorna på Gulltoppsgatan. Många medlemmar hjälptes åt att städa och göra efterföljande grillning trevlig när vädret gav möjlighet.

Den 24 augusti anordnades kräftska på gatan av föreningsmedlemmar.

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 3,21 %. Efter att ha fått in offerter från ett flertal banker har styrelsen valt att förlänga lånet hos Färs och Frosta Sparbank med rörlig ränta, bunden tre månader åt gången, vid bindningstillfället ca 2,3 %. Ytterligare detaljer om aktuella lån finns under noter till bokslut.

Underhållsplan och ekonomisk prognos

Inga större förändringar har skett i den ekonomiska prognosen.

Entreprenadfrågor

Arbetet med att avhjälpa kvarvarande garantifel har fortsatt. Diskussioner har förts mellan föreningen och entreprenören JM för att nå en förlikning i några av de större frågorna, främst staket och fasader. Förlikningen som diskuterats är att JM mot betalning byter ut allt staket och målar fasaderna. Parterna nådde inte hela vägen fram under år 2013, men diskussionerna har legat till grund för senare framgång. Nästan alla invändiga fel är avhjälpna. Som stöd i diskussionerna med JM har föreningen anlitat advokat. För detta används rättsskyddet i föreningens försäkring.

Efterbesiktning av kvarstående inre fel har utförts. Endast några mindre fel kvarstod. Huvuddelen av dessa har åtgärdats under året.

Rensning och justering av ventilation

Ventilationssystemet i respektive lägenhet har rensats av extern entreprenör. I samband med detta genomfördes också injustering av ventilationsdon för att fördela luftflödet bättre mellan rummen i de fall obalans hittats.

Kollektivt avtal för telefoni, tv och internet

Det kollektiva avtal för telefoni, tv och internet som tecknades i slutet av år 2012 har löpt under hela år 2013. Det nya avtalet har uppskattats av medlemmarna, då de tidigare kostnaderna i princip halverats med det nya avtalet. Förutom några mindre övergångsproblem i början har systemet fungerat bra.

n'

RL STAD
OR MD
JLS
JF

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | 760 857,50 kr |
| Årets resultat | <u>328 068,00 kr</u> |
| | 1 088 925,50 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>992 575,50 kr</u> |
| | 1 088 925,50 kr |

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter. ⁿ

RL
OR
JLS
STP
OF

RESULTATRÄKNING

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Rörelsens intäkter | | |
| Årsavgifter | 2 166 312 | 2 115 552 |
| Kabel-tv-avgifter | 83 952 | 35 244 |
| Samfällighetsavgifter | 12 669 | 10 229 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 38 085 |
| Övriga intäkter | 1 335 | 1 748 |
| Summa intäkter | 2 264 268 | 2 200 858 |
| Rörelsens kostnader | | |
| Snöröjning/sandning | -7 760 | -10 338 |
| Reparationer/underhåll | Not 1 -29 438 | -14 954 |
| Taxebundna kostnader | Not 2 -172 066 | -167 927 |
| Kabel-tv-avgifter | -2 929 | -35 144 |
| Kollektivt tele/tv/internet | -81 086 | -3 463 |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring | -35 377 | -34 211 |
| Fastighetsavgift | -116 721 | |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | Not 3 -156 856 | -132 614 |
| Avskrivning, byggnader | -145 834 | -136 719 |
| Summa kostnader | -748 067 | -535 370 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 516 201 | 1 665 488 |
| Resultat från finansiella poster | | |
| Ränteintäkter | 8 686 | 18 100 |
| Räntekostnader | -1 179 970 | -1 296 181 |
| Övriga finansiella kostnader | -1 500 | 0 |
| Summa resultat från finansiella poster | -1 172 784 | -1 278 081 |
| Avsättning till yttre fond, gemensamhetsanläggning | -15 349 | -15 349 |
| Skatt | | |
| Statlig inkomstskatt | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | 328 068 | 372 058 |

AL
DR
JLS
SIA
A
H

BALANSRÄKNING

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 4 <u>99 549 143</u> | <u>99 694 977</u> |
| | 99 549 143 | 99 694 977 |
| Summa anläggningstillgångar | 99 549 143 | 99 694 977 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 6 | 6 |
| Upplupna räntebidrag | 0 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 5 9 954 | 43 847 |
| Andra kortfristiga fordringar | <u>7 511</u> | <u>6 000</u> |
| | 17 471 | 49 853 |
| Kassa och bank | | |
| Bank, transaktionskonto | <u>2 081 094</u> | <u>1 599 905</u> |
| | 2 081 094 | 1 599 905 |
| Summa omsättningstillgångar | 2 098 565 | 1 649 758 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 101 647 708 | 101 344 735 |

31

RL
OR
JL
FF
SMP
ND

BALANSRÄKNING

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| | Not 6 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Inbetalda insatser | 38 535 000 | 38 535 000 |
| Upplåtelseavgifter | 25 125 000 | 25 125 000 |
| Fond för yttre underhåll | 535 330 | 438 980 |
| Fond för yttre underhåll, samfällighet | 100 000 | 80 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>64 295 330</u> | <u>64 178 980</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserad vinst | 760 857 | 485 149 |
| Årets resultat | 328 068 | 372 058 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <u>1 088 925</u> | <u>857 207</u> |
| Summa eget kapital | 65 384 255 | 65 036 187 |
| Långfristiga skulder | | |
| Fastighetslån | Not 7 | 35 771 840 |
| Summa långfristiga skulder | <u>35 771 840</u> | <u>35 807 300</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 134 204 | 266 352 |
| Leverantörsskulder | 36 339 | 34 312 |
| Skatteskulder | 116 721 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbet intäkter | Not 8 | 204 349 |
| Summa kortfristiga skulder | <u>491 613</u> | <u>501 248</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 101 647 708 | 101 344 735 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 36 686 000 | 36 686 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

RL
JR
JL
UF

SMA
SMA

BOKSLUTSKOMMENTARER

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:

| | | 2013 | 2012 | |
|-----------|--------|-------|-------|----------------------|
| Byggnader | 100 år | 0,16% | 0,15% | 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.

Inkomstskatt

Föreningen har inga intäkter som ligger till grund för inkomstskatt.

NOTER

| | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Not 1 Reparationer och underhåll | | |
| Ventilation | 26 300 | 0 |
| Markytor/utemiljö (samfäll) | 0 | 14 911 |
| Förbrukningsmaterial/inventarier | 3 138 | 43 |
| | <u>29 438</u> | <u>14 954</u> |
| Not 2 Taxebundna kostnader | | |
| El, fastighet | 14 189 | 13 320 |
| VA | 66 698 | 63 374 |
| Sophämtning/renhållning | 91 179 | 91 233 |
| | <u>172 066</u> | <u>167 927</u> |

RL
OR
JL
H
SM
P

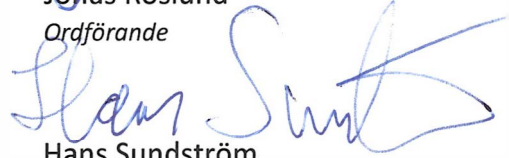
| Not 6 | Eget kapital | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Fond f yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| | Belopp vid årets ingång | 38 535 000 | 25 125 000 | 438 980 | 485 149 | 372 058 |
| | Disposition av fg års resultat | | | 96 350 | 275 708 | -372 058 |
| | Årets resultat | | | | | 328 068 |
| | Belopp vid årets utgång | 38 535 000 | 25 125 000 | 535 330 | 760 857 | 328 068 |

| Not 7 | Fastighetslån | Ränta 2013-12-31 | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2012-12-31 | Villkors-ändringsdag |
|-------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Stadshypotek | 3,46% | 13 950 000 | 13 950 000 | 2015-06-30 |
| | Stadshypotek | 3,69% | 8 588 902 | 8 722 910 | 2014-06-30 |
| | Färs & Frosta Spb | 2,062% | 13 367 142 | 0 | rörligt |
| | Stadshypotek | | 0 | 13 400 742 | |
| | | | 35 906 044 | 36 073 652 | |
| | Kortfrist del av fastighetslån | | -134 204 | -266 352 | |
| | | | 35 771 840 | 35 807 300 | |

| Not 8 | Upplupna kostnader och förutbet intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Upplupen elkostnad | 1 501 | 1 568 |
| | Upplupen renhållningskostnad | 0 | 7 764 |
| | Upplupen underhållskostnad | 0 | 3 625 |
| | Upplupna styrelsearvoden | 25 000 | 12 500 |
| | Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 15 500 |
| | Upplupna soc avg, arvoden | 6 736 | 4 022 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 844 | 5 327 |
| | Förutbetalda samfällighetsavgifter (avräkn) | 0 | 2 210 |
| | Förutbetalda årsavgifter/hyror | 154 268 | 148 068 |
| | | 204 349 | 200 584 |

Lund den 5 / 4 2014


Jonas Roslund
Ordförande



Hans Sundström
Ledamot


Rudolf Latak
Sekreterare


Sven-Åke Fädmyr
Ledamot


Martin Dremo
Kassör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 / 4 2014


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 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.

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 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 bostadsrättsföreningen.

41 

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 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 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 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar.

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

Uttalanden

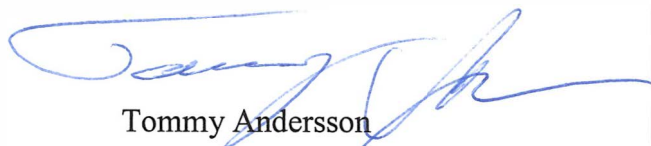
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 8 april 2014



Görel Ingstorp

Auktoriserad revisor



Tommy Andersson

Verksamhetsrevisor