

BRF HUGIN

Org.nr 769613-5693

ÅRSREDOVISNING

2014

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen

Styrelsen hade före ordinarie föreningsstämma den 23 april 2014 följande sammansättning:

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

31

ll
OR
ZL
ST

Mandatperioden är ett år, varför hela styrelsen skall väljas vid ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2014 haft följande sammansättning:

Jonas Roslund	Ledamot	Ordförande
Martin Dremo	Ledamot	Kassör
Rudolf Latak	Ledamot	Sekreterare
Cecilia Erlandsson	Ledamot	
Sven-Åke Fädmyr	Ledamot	
Angela Hedström (Fogel)	Suppleant	
Cecilia Norettoft	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 10 (8) protokollförda sammanträden, varav 4 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.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma 2014 valdes Hanna Modin och Johan Åberg till valberedning.

Revisor

Görel Ingstorp, Ingstorp Revision AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen förändring av dem gjordes per 1/1 2015.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Under åren 2013-2017 erlägges halv fastighetsavgift, vilken för 2014 uppgick till 3 556 kr/hus eller högst 0,375 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 2018 erlägges hel fastighetsavgift.

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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift	562	562	549	549	514
VA-kostnad	19	17	16	15	15
Räntekostnad	253	306	336	361	380
Låneskuld	8 880	9 317	9 360	9 395	9 425

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OR", "RL", and "M".

Likviditet vs resultat

Fr o m 2014 får föreningen p g a nya redovisningsregler inte tillämpa progressiv avskrivningsmetod vad gäller avskrivning för byggnad. Övergång till linjär avskrivning har gjort att beloppet för årlig avskrivning blivit betydligt högre. Detta påverkar det visade resultatet men inte föreningens likviditet. Amorteringar, å andra sidan, påverkar föreningens likviditet men inte resultat.

Årets resultat	-325 811 kr
Årets avskrivning byggnad	971 496 kr
	<u>645 685 kr</u>
Årets amorteringar på fastighetslån	-1 683 044 kr
Påverkan på/förändring i likviditet under året	<u>-1 037 359 kr</u>

Även skillnad mellan åren i kortfristiga skulder resp kortfristiga fordringar påverkar årets förändring i likviditet, men i mindre utsträckning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämman ägde rum den 23 april i Lunds Akademiska Golfklubbs lokaler utanför Lund.

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna, som tillhandahåller tjänster inom teknik, ekonomi och juridik för bostadsrättsföreningar.

Föreningen ordnade den 24 maj och den 4 oktober gemensamhetsdagar för underhåll av de gemensamma ytorna tillsammans med villorna på Gulltoppsgatan. Medlemmarna hjälptes åt att städa och avslutade arbetet med fika.

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

Lån

Under året har räntan sjunkit till historiskt låga nivåer. Av föreningens tre lån har ett sedan tidigare varit bundet tre månader åt gången. Efter att bindningstiden på ännu ett lån har löpt ut har dessa två legat rörliga fram till årsskiftet, då ett bands på fem år och ett bands på ett år. Båda de nya lånen är placerade hos Sparbanken Skåne, som vid årsskiftet även tog över föreningens banktjänster i övrigt. I samband med omläggning av lån gjorde föreningen en extra amortering om ca 737 tkr, då föreningen var överlikvid på grund av avsättningar till framtida underhåll. Tidigare under året gjordes en extra-amortering på 750 tkr på lånet med rörlig ränta. Den låga räntenivån ger generellt sett goda förutsättningar för föreningens ekonomiska utveckling och ytterligare extraamortering väntas ske under 2015 i samband med omläggning av det tredje lånet. Ytterligare detaljer om aktuella lån finns under noter till bokslut.

Underhållsplan och ekonomisk prognos

Uppdatering av underhållsplanen har skett. Inga större förändringar har skett i den ekonomiska prognosen.

Underhåll

Vissa mindre underhållsåtgärder har skett under året. Lövsilar för stuprör har tillhandahållits medlemmar för eget byte. Sand i sandlådor har bytts. Trasiga ljuskällor i gatubelysning har ersatts. Skyltar om att genomfart är förbjuden har satts upp vid infarten till föreningens gator. I samband med måleriarbetet har konstaterats att regler behöver tydliggöras för hur växtlighet får finnas nära träfasader. Sådana regler har kommunicerats till medlemmarna under året.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "OR" and some illegible scribbles.

Entreprenadfrågor

Under året träffades en överenskommelse med JM avseende i huvudsak målningsbehandling av staket och fasader. Efter godkänd slutbesiktning av arbetet ska JM ersättas med 450 000 kr inkl. moms. Inom ramen för överenskommelsen har alla staket rivits och ersatts med nytt staket i tryckimpregnerat trä samt målas med samma kulör som tidigare staket. Träfasader på hus och förråd samt takutsprång, bjälkar, vindskivor etc. har tvättats och målats. Arbetet skulle vara slutfört i november 2014. Under arbetet har det visat sig att JM har en annan åsikt än föreningen om vad som ska ingå i den överenskomna omfattningen. Detta mynnade ut i en avbruten slutbesiktning. Fel i entreprenaden kvarstår.

Föreningen har också konstaterat att trävirket i fönsterna är av dålig kvalitet och reklamerat felet hos JM.

Under året har inte träffats någon överenskommelse om hur måleriarbetet ska gå vidare eller hur andra tvistiga punkter ska lösas. Inte heller under första kvartalet år 2015 har överenskommelse gjorts.

Som stöd för föreningen i diskussioner med JM används fortfarande advokat. För detta används rättsskyddet i föreningens försäkring.

Ändrad avskrivningsmetod

På grund av ändrade avskrivningsregler samt att föreningen beslutat sig för att inte kompensera den nu betydligt högre årliga avskrivningen av föreningens byggnader med höjda årsavgifter, visar föreningen nu ett negativt resultat. Då underskottet helt och hållet beror på den höga avskrivningen, som kan anses vara en bokföringsteknisk art, påverkas inte föreningens likviditet som är fortsatt mycket god.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 57 (56) st.

Under året har 2 (2) st överlåtelse skett. Pantsättningsavgift tages ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (årsavg)	2 166 312	2 166 312	2 115 552	2 115 552
Resultat efter finansiella poster	-325 811	328 068	372 058	255 040
Soliditet	65,2%	64,3%	64,2%	63,9%

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	992 575,50 kr
Årets resultat	<u>-325 810,98 kr</u>
	666 764,52 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

570 414,52 kr

666 764,52 kr

OR JAH
RL
ll

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 166 312	2 166 312
Övriga rörelseintäkter	Not 1	<u>115 051</u>	<u>97 956</u>
Summa rörelseintäkter		2 281 363	2 264 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-371 281	-361 362
Övriga externa kostnader	Not 3	-215 574	-193 910
Styrelsearvoden	Not 4	-72 975	-46 961
Avskrivningar		<u>-971 496</u>	<u>-145 834</u>
Summa rörelsekostnader		-1 631 326	-748 067
RÖRELSERESULTAT		650 037	1 516 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 813	8 686
Rätekostnader och liknande resultatposter		<u>-975 312</u>	<u>-1 181 470</u>
Summa finansiella poster		-960 499	-1 172 784
Avsättning till yttre fond, gemensamhetsanläggning		-15 349	-15 349
ÅRETS RESULTAT		-325 811	328 068

OR
SAP
RL

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	<u>98 577 647</u>	<u>99 549 143</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		98 577 647	99 549 143
Summa anläggningstillgångar		98 577 647	99 549 143
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		127 759	7 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>11 806</u>	<u>9 954</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		139 565	17 471
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>1 069 354</u>	<u>2 081 094</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 069 354	2 081 094
Summa omsättningstillgångar		1 208 919	2 098 565
SUMMA TILLGÅNGAR		99 786 566	101 647 708

DR
SMA
RL

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 8	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	63 660 000	63 660 000
Fond för yttre underhåll	631 680	535 330
Fond för yttre underhåll, samfällighet	120 000	100 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	64 411 680	64 295 330
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	992 576	760 857
Årets resultat	-325 811	328 068
<i>Summa fritt eget kapital</i>	666 765	1 088 925
Summa eget kapital	65 078 445	65 384 255
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	
Summa långfristiga skulder	34 223 000	35 771 840
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	134 204
Leverantörsskulder	23 989	36 339
Skatteskulder	234 069	116 721
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 10	
Summa kortfristiga skulder	485 121	491 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 786 566	101 647 708

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	36 686 000	36 686 000
------------------------	------------	------------

DR
SAB
RL
alle

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2009:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

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

T o m år 2013 tillämpades progressiv avskrivningsmetod avseende avskrivning byggnad.

Fr o m år 2014 tillämpas linjär avskrivningsmetod, beräknat på bokfört värde vid årets ingång och kvarvarande antal år av avskrivningstiden.

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.

NOTER

	2014	2013
Not 1 Övriga intäkter		
Kabel-tv/tele/internet-avgifter	83 952	83 952
Samfällighetsavgifter	6 649	12 669
Överlåtelse-/pantsättningsavg	888	1 335
Intäktsjusteringar	-8	0
Försäkringsersättningar	23 570	0
	<u>115 051</u>	<u>97 956</u>
Not 2 Driftskostnader		
Snöröjning/saltning	6 000	7 760
Reparationer och underhåll	28 734	29 438
El, fastighet	13 479	14 189
VA	72 624	66 698
Sophantering/renhållning	92 051	91 179
Försäkringspremier	41 045	35 377
Fastighetsavgift	117 348	116 721
	<u>371 281</u>	<u>361 362</u>

OR SHP
RL
u
D

	2014	2013
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kabel-tv-avgifter	0	2 929
Kollektivt tele/tv/internet	83 973	81 086
Datakommunikation (hemsida)	1 057	0
Revisionsarvoden	11 250	13 750
Föreningskostnader	3 672	2 490
Förvaltningsarvode	35 876	35 000
Administration	1 080	1 956
Övriga förvaltningskostnader	1 415	0
Konsultarvoden	49 058	10 637
Arvoden jurist	20 425	38 653
Medlemsavgift, SBC ek för	4 800	4 570
Bankkostnader	2 968	2 839
	215 574	193 910
Not 4 Styrelsearvoden		
Styrelsearvoden	57 500	37 500
Sociala avgifter	15 475	9 461
	72 975	46 961
Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
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
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-783 857	-638 023
Årets avskrivningar enligt plan	-971 496	-145 834
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-1 755 353	-783 857
Bokfört värde byggnader och mark	98 577 647	99 549 143
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 366 000	30 366 000
Taxeringsvärde mark	21 886 000	21 886 000
	52 252 000	52 252 000
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald bredbandsavgift	7 006	6 996
Förutbetald medlemsavgift	4 800	0
Förutbetald försäkringspremie	0	2 958
	11 806	9 954
Not 7 Kassa och bank		
Bank, transaktionskonto	1 055 090	2 081 094
Bank, övrigt konto	14 264	0
	1 069 354	2 081 094

OR SHG
Ri U

Not 8	Eget kapital	Medlems- insatser	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	63 660 000	535 330	760 858	328 068
	Disposition av fg års resultat		96 350	231 718	-328 068
	Årets resultat				-325 811
	Belopp vid årets utgång	63 660 000	631 680	992 576	-325 811

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut (fastighetslån)

Långivare	Ränta 2014-12-31	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31	
Stadshypotek	3,46%	13 950 000	13 950 000	2015-06-30
Stadshypotek	-	0	8 588 902	-
Färs & Frosta Spb	-	0	13 367 142	-
Swedbank Hypotek	1,10%	10 136 500	0	2015-12-10
Swedbank Hypotek	1,75%	10 136 500	0	2019-10-25
		34 223 000	35 906 044	
Kortfrist del av fastighetslån		0	-134 204	
		34 223 000	35 771 840	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbet intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen elkostnad	1 451	1 501
Upplupen renhållningskostnad	7 818	0
Upplupna styrelsearvoden	32 500	25 000
Upplupna revisionsarvoden	12 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	9 270	6 736
Övriga upplupna kostnader	0	1 844
Förutbetalda årsavgifter/hyror	164 024	154 268
	227 063	204 349

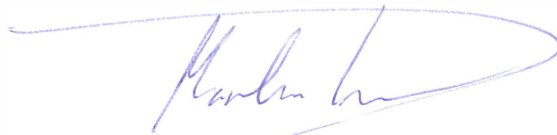
Lund den 3 / 5 2015



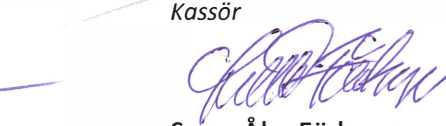
Jonas Roslund
Ordförande



Cecilia Erlandsson
Ledamot



Martin Dremo
Kassör



Sven-Åke Fädmyr
Ledamot



Rudolf Latak
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 / 5 2015

Ingstorp Revision AB



Görel Ingstorp
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hugin 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hugin 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 7 maj 2015

Ingstorp Revision AB



Görel Ingstorp

Auktoriserad revisor