

ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen

Sefiren

i Helsingborg



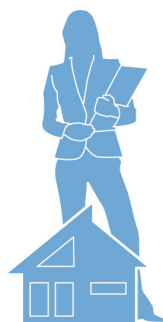
Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välkött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.

HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.



Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, org.nr 769607-9842, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2002-01-29 och reviderades 2009-07-14.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Sefiren 17, Helsingborgs kommun.

Förvärvsår 2005.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam, försäkringsnr 200427.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är ett flerbostadshus i U- form med 5 - 9 våningar, byggnadsår 1968.

Byggnadens totalyta är 13.150 kvm, fördelade på 12.630 kvm lägenhetsyta och 520 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 147 lägenheter med bostadsrätt, 7 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Därutöver har föreningen en samlingslokal som inrymmer styrelsens kontor samt en övernattningslägenhet, jämte ett antal mindre källarförråd för intern uthyrning.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 7 st
- 2 rum & kök, 38 st
- 3 rum & kök, 72 st
- 4 rum & kök, 17 st
- 5 rum & kök, 20 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Vakant, tidigare Godishörnan	184 kvm i 2 plan
Naprapat	104 kvm
Fairflex grossist	91 kvm
Uthyrd lokal och "Hotell"	75 kvm
Samlingslokal, Sefirens kontor	66 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Garage och bilplatser

I källargarage finns 92 platser, varav 12 hyrs ut till externa hyresgäster. Några platser är tomma, delvis som reserv inför reparation av plattan. Vi försöker hyra ut dessa på kort tid. Föreningen har 38 parkeringsplatser varav 6 hyrs ut externt. I källargaraget finns även några MC-platser.

Övernattningslägenheten "Hotellet"

Hyrs ut till medlemmarna, plats för 5 personer.

Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan har hittills bestått av styrelsens egna uppskattningar av planerat underhåll till och med år 2016 och har presenterats i tidigare årsredovisning. Nu har vi en aktuell och mycket specificerad underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Förvaltning

HSB Nordvästra Skåne är föreningens förvaltare sedan 130101, vad gäller administrativ och teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel.

Föreningen är medlem i såväl Fastighetsägarna som Bostadsrätterna, och vi kan där få hjälp med förhandlings- och juridiska frågor. Bostadsrätterna har under året skapat möjligheter och tekniskt underlag för att utveckla föreningens hemsida - vår strävan är att aktivera denna.

ComHem

Föreningen har gruppavtal med ComHem, varigenom alla medlemmar har tillgång till både det digitala och analoga TV-nätet, bredbandsanslutning, liksom telefoni.

Överlåtelse

Av medlemslägenheterna har 12 överlåtits under året och en hyresrätt har sålts. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Väsentliga händelser under året

Både styrelse och medlemmar vänjer sig successivt till förhållandet att HSB Nordvästra Skåne nu är vår förvaltare och vi ser en stor vinst med detta. Vi har ett mycket detaljerat förvaltningsavtal. Styrelsen har bland annat en skyldighet att årligen låta besiktiga fastigheten och därav följer en underhållsplan, som i HSB:s version är mycket omfattande och detaljerad, och som varje år revideras. Varje del i fastigheten finns i underhållsplanen. Den sträcker sig i tid till 2033! Underhållsplanen utgör en viktig bas för budgetplaneringen. HSB ger kontinuerligt resultatrapport, budget och budgetprognos, dels på kort sikt, dels som 10-årsprognos. Förvaltarens representant ger oss varje månad en förvaltarrapport, en värdefull uppdatering, och förvaltaren medverkar vid behov på styrelsemötena, vilket vi sätter stort värde på.

Under våren och vid stämman diskuterades åter dispositionen av garageplatser och under året har det skapats ett klart regelverk för uthyrning. HSB administrerar detta. Källarutgångar från garage har fått belysning. Stämman gav också styrelsen i uppdrag att utreda problemet med källarfukt på Kronborgsgatan 6 och 8. Trädplantering ifrågasattes. I Sefiren Info nr 4/13 redovisades utförligt omständigheterna. Enligt styrelsens mening är frågan därmed utredd. Inget talar för framtida risk. I mars fattades beslut om att flytta styrelsens kontor tillbaka till källarlokalen på Tågagatan 9, en lokal som också kan användas som samlingslokal. Det tidigare kontoret på Persgatan 45 har kunnat hyras ut.

Under hösten diskuterades nytt gruppavtal med ComHem. Vi har informerats vid möte med representant från ComHem och informationsmaterial har skickats till medlemmarna. Vi har nu fått ett nytt avtal, ytterligare fördelaktigt jämfört med det tidigare. Det ger tillgång till telefoni och bredband till mycket lågt pris och både till analog och digital TV-anslutning.

Vad gäller inglasning av balkonger har vi nu fått det definitiva beskedet att generellt bygglov finns som sträcker sig till 150531. Kontakta styrelsen vid intresse.

Underhåll

Under året har de trappor mot plattan som varit i sämst skick renoverats. Ytterligare renovering av trappor kan bli aktuellt. Under våren 2014 kommer det läckande garagetaket att repareras och projektering inför balkongrenovering startas.

Besiktning har utförts av HSB Nordvästra Skåne i samband med upprättandet av föreningens underhållsplan. Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll uppgår till -589 463 kr, vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition av underhåll var -760 369 kr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen har varit knappt 106 000 kr högre jämfört med föregående år. Den 1 juli 2013 höjdes avgifterna med 7 procent. Ränteintäkterna är ca 73 000 kr lägre i förhållande till föregående år.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har varit ca 246 000 kr högre jämfört med föregående år. I denna post ingår de hyresförluster som föreningen haft under året och som uppgått till drygt 113 000 kr. För mer information och jämförelser se not 3.

Löpande underhåll uppgår till ca 585 000 kr, föregående år var motsvarande drygt 1 446 000 kr. Denna post kan variera mycket mellan åren eftersom den framförallt består av oförutsedda kostnader såsom exempelvis reparationer.

Planerat underhåll styrs till stor del av underhållsplanen och även denna post kan variera mycket mellan åren. För räkenskapsår 2013 uppgår kostnaden till ca 632 000 kr och den största delen avser renoveringen av de utvändiga trapporna.

Fastighetsavgiften/skatten är ca 14 000 kr lägre och beror på en generell sänkning av det fasta maxbeloppet som fastighetsavgiften beräknas på.

Avskrivningarna är ca 8 000 kr högre och beror på att både föreningens byggnader samt om- och tillbyggnader skrivs av enligt progressiva avskrivningsplaner. En progressiv avskrivningsplan innebär att avskrivningarna ökar för varje år. Nya avskrivningar för året avser dator.

I posten räntekostnader ingår dels räntekostnader på lånen dels kostnad för swapar som två av lånen varit knutna till. Fram tills siste juni hade föreningen ränteswapar på två av sina lån, lånet på 40 Mkr och lånet på 50 Mkr. Den totala räntekostnaden samt kostnad för swapar har varit drygt 229 000 kr lägre än föregående år. Under räkenskapsåret har föreningen omplacerat lånet på 40 Mkr och de nya räntevillkoren blev betydligt lägre än tidigare. Swapen för detta lån förföll den siste juni. I samband med omplaceringen amorterades 4 Mkr.

Balansställning per 2013-12-31

De likvida medlen uppgick till 4 988 657 kr respektive 6 012 995 kr föregående år.

Ekonomisk utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	9 242	9 136	9 010	8 993
Årets resultat, tkr	-221	-760	-142	-1 182
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-589	-760	-142	-1 182
Fond för yttre underhåll, tkr	1 530	1 162	1 162	711
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	628	587	587	587
Driftskostnader, kr/kvm	279	260	-	-
Låneskuld, kr/kvm	6 647	6 949	6 949	6 949
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	30 084	-	-	-

Under året har 12 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Föreningens ekonomi

Under flera år har ingen avgiftshöjning skett, med ett underskott i finanserna som följd. Den tidigare styrelsen såg i december 2012 därför behovet av att höja avgiften med 7 %. Man avvaktade HSB:s bedömning under våren, och den genomgång som gjorts av ekonomin. Behovet av fortsatt underhåll med mera inte bara motiverade föreslagen höjning, utan visade också att den inte var tillräcklig. Därav höjningen vid årsskiftet 2013/2014 med 5%.

Vid kontakt med SEB, där vi har våra lån har styrelsen förstått att man fäster stort avseende vid den förbättrade organisation vi nu har skaffat oss genom HSB. Banken värdesätter den strukturerade underhållsplanen och budgetplaneringen. Detta har betydelse för bankens värdering av vår stabilitet och ekonomiska styrka och har därmed betydelse för fortsatta lånevillkor. Den mycket omfattande plan för underhållet som HSB redovisar ger grund för planering på sikt. Det som nu förestår är reparationen av garagetaket, "Plattan". Vi hoppas det skall visa sig att det räcker med lagning av den dilatationsfog som går över plattan. Det är i anslutning till denna som läckage föreligger. Det kan dock visa sig behövas större insatser. Under våren inleds en undersökning av balkongernas tillstånd - här finns behov av reparationer och renoveringar - i nuläget oklart vad det kommer att kosta.

Slutligen, styrelsens mål är att ha en välskött förening med god ekonomi i balans.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande fem till tio åren:

- Lagning av läckande garagetak.
- Utredning av behov av balkongrenovering.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till jämna tusental):

2014-2015: 6 811 tkr
2016-2017: 2 690 tkr
2018-2019: 1 127 tkr
2020-2021: 9 827 tkr
2022-2023: 396 tkr

Ekonomi

Den 1 januari 2014 höjdes avgiften med 5%. Efter denna höjning uppgår årsavgiften till i genomsnitt 659:57 kr/m² bostadsyta. Denna höjning innebär ca 382 000 kr i högre intäkter per år.

Föreningen har sju lägenheter som ännu inte är sålda. Den dag dessa upplåts kommer föreningen få ett tillskott av likvida medel.

Den 1 juni 2013 omplacerades föreningens lån på 40 Mkr. I samband med detta gjordes en extra amortering på 4 Mkr. Resterande 36 Mkr fördelades på fyra lån på vardera 9 Mkr. Det tidigare lånet var knutet till en ränteswap som löpte ut den siste juni 2013. Räntekostnaden för dessa lån blev betydligt lägre och nästa räkenskapsår får detta full effekt.

Föreningens lån på 50 Mkr är knutet till en ränteswap. Denna ränteswap förfaller den 30 december 2016. Troligtvis finns det då möjligheter att få ner räntekostnaden för detta lån om räntemarknaden inte förändras allt för mycket fram tills dess.

K2 och K3

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013. På stämman deltog 83 röstberättigade medlemmar varav 21 representerades genom fullmakt.

Styrelse

Den tidigare styrelsen hade under våren 11 protokollförda sammanträden, den styrelse som tillträdde 130523 har haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning för perioden 1 januari - 23 maj 2013:

Leif Nilsson	ordförande
Kerstin Niléhn	vice ordförande
Ingela Björnberg	ledamot
Inger Danielsson	ledamot
Karl Gustav Hall	ledamot
Linnea Swensson	suppleant
Maud Östrand	suppleant

På årsstämman 23 maj 2013 valdes delvis en ny styrelse med följande sammansättning:

Arne Kleberg	ordförande
Catharina Wenehed	vice ordförande, avgick januari 2014
Leif Nilsson	ledamot, omval
Inger Danielsson	ledamot, omval
Maud Östrand	ledamot, omval
Marianne Aldgård	suppleant, nyval
Stefan Larsson	suppleant, nyval, avgick december 2013

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arne Kleberg, Leif Nilsson, Maud Östrand samt suppleanten Marianne Aldgård. Fyllnadsval sker för Catharina Wenehed samt Stefan Larsson som avgått under året.

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision med Johanna Predal som suppleant, valda vid föreningsstämman. Internrevisor har varit Gunvor Leghammar med Sixten Forsberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Ebba Perger (sammankallande), Göran Leghammar och Kerstin Niléhn.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Under året har styrelsen gett ut 5 nummer av Sefiren Info.

Välkomstmapp har delats ut till alla nyinflyttade, oftast vid personligt besök.

Medlemsaktiviteter

Valborgsfirande med eldkorgar, mingel och bubbel.

Tidigt i augusti ordnade en medlem grillträff på plattan, hade släktingar som framträdde med sång och musik.

Julgranständningen kombinerades med glögg och mingel.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 514 471,94
Årets resultat	<u>-221 256,13</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-4 735 728,07

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	2	9 241 687	9 135 840
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-3 688 259	-3 442 511
Löpande underhåll	4	-585 196	-1 446 310
Planerat underhåll		-631 793	-287 000
Fastighetsavgift	5	-258 510	-272 880
Avskrivningar		-475 023	-467 244
		<u>-5 638 781</u>	<u>-5 915 945</u>
Rörelseresultat		3 602 906	3 219 895
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	74 989	147 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 899 151	-4 128 163
Resultat före skatt		-221 256	-760 369
Årets resultat		-221 256	-760 369

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-221 256	-760 369
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	631 793	450 801
Reservering till Fond för yttre underhåll	-1 000 000	-450 801
Resultat efter disposition av underhåll	-589 463	-760 369

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	9		
Byggnader och mark		208 027 905	208 478 481
Om- och tillbyggnader		8 298 236	8 319 426
Inventarier, verktyg och installationer		6 513	-
		<u>216 332 654</u>	<u>216 797 907</u>
Summa anläggningstillgångar		216 332 654	216 797 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		18 802	193 764
Skattefordringar		-	124 374
Övriga fordringar	10	37 573	42 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	106 490	120 655
		<u>162 865</u>	<u>481 484</u>
Kortfristiga placeringar	12	3 070 875	1 050 572
Kassa och bank	13	1 917 782	4 962 423
Summa omsättningstillgångar		5 151 522	6 494 479
SUMMA TILLGÅNGAR		221 484 176	223 292 386

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		116 740 677	115 872 130
Upplåtelseavgifter		18 368 703	16 637 250
Fond för yttre underhåll		1 530 038	1 161 831
		<u>136 639 418</u>	<u>133 671 211</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 514 472	-3 385 896
Årets resultat		-221 256	-760 369
		<u>-4 735 728</u>	<u>-4 146 265</u>
Summa eget kapital		131 903 690	129 524 946
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	88 000 000	92 000 000
		<u>88 000 000</u>	<u>92 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		575 078	434 228
Skatteskulder		28 856	-
Övriga skulder	16	3 499	24 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	973 053	1 308 609
		<u>1 580 486</u>	<u>1 767 440</u>
Summa skulder		89 580 486	93 767 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 484 176	223 292 386

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	110 000 000	110 000 000
Summa	110 000 000	110 000 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fond för inre underhåll, medlemmarnas fond, redovisas under Kortfristiga skulder.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Annuitet	100
-Markanläggning	Annuitet	20
-Ombyggnader	Annuitet	100
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	3

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22 procent. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har under året samt föregående år inte haft någon anställd.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse- och revisorsarvode (internrevisor)	107 234	140 800
Kostnadsersättningar	-	498
Sociala kostnader	4 527	2 445
Summa	111 761	143 743

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2013, är arvodet till styrelsen 800 kr per lägenhet. Föreningen har 154 lägenheter och arvodet blir 123 200 kr för styrelsen. Arvode till internrevisor är 5 000 kr per år. I årets bokslut är det räknat med dessa belopp.

Sociala avgifter på arvode som betalas ut efter stämman 2014 är uppskattade till 20%. Kostnaden för sociala avgifter uppgår till 4 527 kr för 2013 eftersom det i föregående års bokslut reserverats ett högre belopp än vad som betalats ut under året.

I föregående års arvode ingår 22 000 kr för styrelsens merarbete, vilka har återbetalats 2013. Not 1 ingår även som en del i not 3, se löner och arvoden.

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	7 375 532	7 081 572
Hyror	1 696 751	1 788 369
Övriga avgifter	166 098	158 842
Övriga intäkter	3 306	107 057
Summa	9 241 687	9 135 840

Den 1 juli 2013 höjdes årsavgifterna med 7 procent. I slutet av februari 2013 sålde föreningen en av lägenheterna. Detta innebär att hyresintäkterna minskar och årsavgifterna ökar. Övriga avgifter avser kabel-tv som betalas av medlemmarna.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	243 751	270 859
Uppvärmning	1 221 231	1 257 201
Vatten	285 763	286 010
Renhållning	141 657	148 922
Fastighetsservice	460 497	546 862
Försäkring	74 707	70 839
Kommunikation	348 603	334 341
Förvaltning enligt avtal	324 216	209 583
Administration övrigt	332 018	130 956
Medlemsverksamhet	30 565	43 195
Löner och arvoden	111 761	143 743
Förluster på hyresfordringar	113 490	-
Summa	3 688 259	3 442 511

Posten förvaltning enligt avtal avser administrativ och teknisk förvaltning. Administration övrigt avser flera delposter såsom bland annat konsultkostnader, arvode extern revisor samt kostnader för stämman. Under 2013 ingår även kostnader som provision till mäklare med ca 43 000 kr och upprättande av underhållsplan med ca 74 000 kr. I administration övrigt för 2013 ingår ca 68 000 kr för extern revisor och administrativ service som avser år 2012.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll	214 656	1 446 310
Löpande underhåll, hissar	116 791	-
Löpande underhåll, tvättstugor	23 861	-
Löpande underhåll, vatten & avlopp	63 675	-
Löpande underhåll, värme & ventilation	44 986	-
Löpande underhåll, utemiljö	67 518	-
Löpande underhåll, belysning	53 709	-
Summa	585 196	1 446 310

Löpande underhåll för 2013 har delats upp på flera olika konton beroende på vad som avses. Föregående års kostnad har redovisats enligt en annan uppställning och kan därför inte delas upp.

Not 5 Fastighetsavgift

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2013 på 1 210 kr per lägenhet. För Brf Sefiren beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	13 250	-
PWC Öhrlings	48 910	51 800
Internrevisor	5 000	5 000
Summa	67 160	56 800

Posten arvode till PWC under 2013 avser kostnader för 2012. Arvode till PWC och BoRevision ingår även som en del av posten administration övrigt i not 3 och arvode till internrevisorn ingår som en del av löner och arvoden i not 3. Arvode till internrevisor finns även med som en del i noten 1.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	74 989	147 899
Summa	74 989	147 899

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	1 898 440	4 128 163
Övriga finansiella kostnader	2 000 711	-
Summa	3 899 151	4 128 163

Övriga finansiella kostnader avser kostnader för ränteswap.

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	160 575 160	160 575 160
- Mark	50 707 100	50 707 100
	211 282 260	211 282 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 820 582	-2 381 681
- Årets avskrivning enligt plan	-449 874	-438 901
	-3 270 456	-2 820 582
Markanläggningar		
Ursprungligt anskaffningsvärde	17 488	-
-Årets anskaffningar	-	17 488
	17 488	17 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-685	-
- Årets avskrivning enligt plan	-702	-685
	-1 387	-685
Planenligt restvärde vid årets slut	208 027 905	208 478 481
varav byggnader	157 320 805	157 771 381
varav mark	50 707 100	50 707 100

Föreningens byggnader skrivs av enligt en 100-årig progressiv avskrivningsplan. Sista året att skriva av på byggnaderna blir enligt nuvarande avskrivningsplan år 2107. Markanläggningarna skrivs av enligt en 20-årig progressiv avskrivningsplan och sista året för avskrivning blir år 2031.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	84 000 000	69 000 000	153 000 000
Hyreshus lokaler	6 400 000	817 000	7 217 000
Summa	90 400 000	69 817 000	160 217 000

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Balkonger	250 000	250 000
Fasad	170 594	170 594
Sophus/soprum	253 389	253 389
Övriga om- och tillbyggnader	7 751 912	7 751 912
	<u>8 425 895</u>	<u>8 425 895</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 469	-85 795
-Årets avskrivning enligt plan	-21 190	-20 674
	<u>-127 659</u>	<u>-106 469</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	8 298 236	8 319 426

Övriga om- och tillbyggnader avser standardförbättringar, elanläggning, port/säkerhetsdörrar, fönster och tak.

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 917	34 917
-Nyanskaffningar, dator	9 770	-
-Avyttringar och utrangeringar	-34 917	-
	<u>9 770</u>	<u>34 917</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-34 917	-27 933
-Avyttringar och utrangeringar	34 917	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 257	-6 984
	<u>-3 257</u>	<u>-34 917</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	6 513	-

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	26 624	25 553
Personalskatt, fordran Skatteverket	6 600	-
Momsfordran	4 349	-
Övriga fordringar	-	17 138
Summa	37 573	42 691

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie Osséen	-	29 037
Försäkringspremie Anticimex	-	3 898
TV-avgift & bredband	84 821	83 515
Ränteintäkt SEB	6 186	4 205
Com Hem	480	-
Larmövervakning	4 498	-
Löpande underhåll, utemiljö	10 505	-
Summa	106 490	120 655

Not 12 Kortfristiga placeringar

	<i>Ränta</i>	<i>Löptid</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastränteplacering, SEB	1,80%	2014-01-13	539 678	529 317
Fastränteplacering, SEB	1,70%	2014-02-03	531 197	521 255
Fastränteplacering, SEB	1,70%	2014-03-03	2 000 000	-
Summa			3 070 875	1 050 572

Not 13 Kassa och bank

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SEB	1 123 634	1 176 947
Swedbank	-	2 173 357
ResursBank	794 148	1 612 119
Summa	1 917 782	4 962 423

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	115 872 130	16 637 250	1 161 831	-3 385 896	-760 369
Disposition enligt stämmobeslut				-760 369	760 369
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-631 793	631 793	
Reservering till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000	
Under året erlagda insatser	868 547	1 731 453			
Årets resultat					-221 256
Vid årets slut	116 740 677	18 368 703	1 530 038	-4 514 472	-221 256

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SEB	1,98%	2014-03-19	2014-12-28	50 000 000	50 000 000
SEB	1,37%	2013-05-31	2013-05-31	löst lån	40 000 000
SEB	0,99%	2013-12-30	2016-12-30	2 000 000	2 000 000
SEB	2,23%	2015-05-28	2015-05-28	9 000 000	nytt lån
SEB	2,63%	2017-05-28	2017-05-28	9 000 000	nytt lån
SEB	3,02%	2019-05-28	2019-05-28	9 000 000	nytt lån
SEB	2,77%	2018-05-28	2018-05-28	9 000 000	nytt lån
Summa				88 000 000	92 000 000

Föreningen har ingen fast amortering utan amorterar när möjlighet ges. Under 2013 har föreningen amorterat 4 Mkr i samband med låneomläggning av lånet på 40 Mkr. Lånet på 50 Mkr är knutet till en ränteswap med 3-månaders ränta. Ränteswappen förfaller 2016-12-30. Ränteswappens marknadsvärde 2013-12-31 uppgår till -3 236 313 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Uttaga fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	110 000 000	110 000 000

Not 16 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Moms	-	15 062
Övriga kortfristiga skulder	3 499	9 541
Summa	3 499	24 603

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

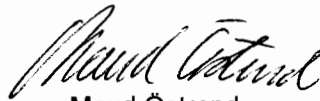
	2013-12-31	2012-12-31
Elavgift	-	21 877
Fjärrvärmeavgift	-	196 986
Vattenavgift	-	24 987
Renhållningsavgift	-	11 065
Arvode extern revisor	13 250	50 000
Arvode styrelse & internrevisor	128 200	116 000
Redovisning	-	62 158
Bankavgifter	1 231	846
Underhåll	-	2 484
Semesterlöneskuld och sociala avgifter	26 000	36 447
Räntekostnader lån	46 615	45 330
Förutbetalda avgifter och hyror	757 757	740 429
Summa	973 053	1 308 609

Underskrifter

Helsingborg, 2014-04-23



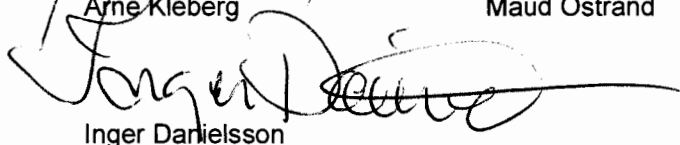
Arne Kleberg



Maud Östrand

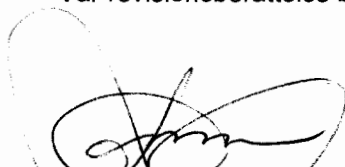


Leif Nilsson



Inger Danielsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-28



Gunvor Leghammar
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sefiren
Organisationsnummer 769607-9842

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sefiren för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Sefiren 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 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 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 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 ersättningsskyldig mot föreningen.

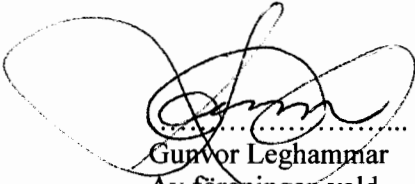
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Helsingborg 28/04 2014


.....
Gunvor Leghammar
Av föreningen vald
revisor


.....
Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald
revisor

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

Eget kapital kan utgöras av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se