

ÅRSREDOVISNING 2014

Bostadsrättsföreningen

Sefiren

i Helsingborg



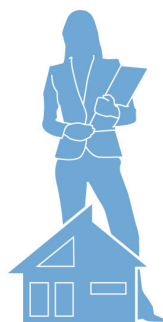
Bostadsrättsföreningen

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sefiren, 769607-9842 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K3 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även redovisningsprinciper.

Grundfakta om föreningen

Beslut gällande nya stadgar måste tas på två stämmor. Föreningen har redan tagit ett stämmobeslut, men nya avskrivningsregler har inneburit förändringar i det stadgeförslag som behandlades. Vid föreningens extrastämma i oktober togs därför ett nytt beslut angående reviderade stadgar. Detta beslut ska bekräftas på ordinarie stämma i maj. Efter registrering hos Bolagsverket träder de nya stadgarna i kraft.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som år 2005 förvärvade fastigheten Sefiren 17. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Kronborgsgatan 6-12, Persgatan 41-47 samt Tågagatan 7-13. Byggnaderna uppfördes år 1968.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter med bostadsrätt, 6 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna 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:

- 7:ans Cykel & Sport, 184 kvm i 2 plan
- Naprapat, 104 kvm
- Fairflex, 91 kvm
- Gamehallen, 23 kvm
- Övernattningslägenhet, 52 kvm
- Samlingslokal, Sefirens kontor, 66 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Garage och bilplatser

I källargaraget finns 92 platser varav 11 hyrs ut till externa hyresgäster. Eftersom det inte funnits någon kö till dessa har några hyresgäster fått hyra 1½ plats (½-platsen på korttidskontrakt). En arbetsgrupp har föreslagit att antalet platser minskas till förmån för bredare platser. Två stämmor, 2013 och 2014, har beslutat att antalet platser inte får minskas men styrelsen avser att återkomma till stämman med ett förslag om att skapa fler breda platser. Det har nämligen visat sig att medlemmar avstått från garageplats eftersom de är för smala.

Föreningen har 39 parkeringsplatser varav 6 hyrs ut externt. På motsvarande sätt kommer styrelsen att föreslå att p-platserna utomhus görs bredare på bekostnad av antalet. Styrelsen undersöker också möjligheterna för att hyra ut fler MC-platser.

Hemsidan

Sefirens hemsida är återstartad på nya intuitiva webbadressen www.sefiren.com och kommer att uppdateras löpande. Ett viktigt mål med nya hemsidan är att presentera Sefiren som en förening i premium-klass avseende läge, skötsel, ekonomi etc.

ComHem

I Sefirens avtal med Comhem ingår TV med analogt grundutbud och digitalt startutbud, bredband 100 Mb/sek samt telefoni.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen är mycket nöjd med HSB som förvaltare och vi har ett mycket detaljerat förvaltaravtal. Detta har under hösten omförhandlats och gäller till och med 2017-12-31. Styrelsen har bland annat 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! HSB ger kontinuerligt resultatrapport, budget och budgetprognos, dels på kort sikt, dels en 10-årsprognos. Förvaltaren ger oss varje månad en förvaltar rapport, en värdefull uppdatering, och förvaltaren medverkar vid behov på styrelsemötena. På ordinarie föreningsstämma 2014 beslöts att ge styrelsen i uppdrag att teckna en bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar. Försäkringen gäller fr o m 1 november 2014. Premien betalas av föreningen och ingår i avgiften.

Bravida slutförde i maj den obligatoriska OVK-undersökningen (OVK=obligatorisk ventilationskontroll). Föreningen bekostar rensning av systemet. Åtgärder av eventuella anmärkningar av installationer inne i lägenheterna får ägarna själva betala.

1 april 2014 skrevs ett 2-årskontrakt med 7:ans Cykel & Sport avseende hyra av f d Godishörnans lokaler.

En ny lag om andrahandsuthyrning trädde i kraft 1 juli 2014. Sefiren följer helt den nya lagen och medger uthyrning med 6 månader i taget.

Bygglov för inglasning av balkonger gäller till 2015-05-21. Förvaltaren handlägger ansökan om förlängning alternativt nytt bygglov.

Styrelsen har tagit initiativ till att det bildats arbetsgrupper, som biträder styrelsen. Fyra arbetsgrupper (utemiljögrupp, trivselgrupp, garagegrupp och teknikgrupp) har kommit igång. Sammanlagt har 20 medlemmar på detta sätt engagerat sig i föreningens angelägenheter vilket styrelsen sätter stort värde på.

Underhåll

Under året har sju utvändiga trappor renoverats. Återstående trappor är i något bättre skick och kan vänta ytterligare en tid. Läckaget i pannrummet har tätats. Dilatationsfogen i garagetaket har tätats och ett rötskadat fönster har bytts ut. Det finns fortfarande läckage, troligen under entrétrappan till Persgatan 43, gårdssidan. Täta Tak har fått i uppdrag att åtgärda detta. En rad balkonger på Persgatan 43 har renoverats för att skaffa erfarenhet innan återstående balkonger renoveras.

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

- Samtliga balkonger skall renoveras under 2015
- Utbyte/större reparationer av hissarna, 12 st
- Reparation av återstående utvändiga trappor
- Utredning av problemet med källargolvet i Tågagatan 7 - 9

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tkr):

2015-2016: 8 599 tkr (balkonger & hissar)

2017-2018: 2 905 tkr

2019-2020: 9 950 tkr (fönster, kommer eventuellt kunna flyttas fram)

2021-2022: 219 tkr

2023-2024: 513 tkr

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 370 649 kr. Förra året var resultatet -221 256 kr. Föreningen har ny avskrivningsplan då det ej längre är tillåtet med progressiva avskrivningsplaner. Kostnaden för avskrivningar har därför ökat från ca 475 000 kr till över 3 Mkr. Det negativa resultatet beror på de ändrade avskrivningsreglerna. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Nettoomsättningen är högre med ca 582 000 kr eftersom föreningen höjde avgifterna med 5% den 1 januari 2014 och dessförinnan med 7% den 1 juli 2013.

För 2014 har kostnaden för drift varit ca 240 000 kr högre. I denna post ingår bland annat kostnader för löpande underhåll som varit högre med ca 290 000 kr. Under året har kostnaden för kommunikation varit lägre med drygt 70 000 kr, för fler jämförelser se not 2.

Planerat underhåll styrs till stor del av underhållsplanen och den kan variera mycket mellan åren. För räkenskapsår 2014 uppgår kostnaden till ca 417 000 kr och avser främst renovering av utvändiga trappor samt OVK-åtgärder (obligatorisk ventilationskontroll).

Övriga externa kostnader är lägre med drygt 244 000 kr vilket framförallt beror på att föreningen föregående år hade höga kostnader för hyresbortfall samt konsultkostnader, för fler jämförelser se not 3. Personalkostnader och arvoden är något högre än föregående år.

Ränteintäkterna är något lägre än föregående år.

I posten räntekostnader ingår dels räntekostnader på lånen dels kostnad för swap som ett av lånen är knuten till. Den totala räntekostnaden samt kostnad för swappen har varit ca 524 000 kr lägre. Under föregående år omplacerade föreningen ett lån på 40 Mkr och de nya räntevillkoren blev betydligt lägre än tidigare. I samband med omplaceringen amorterades 4 Mkr. Denna förändring har fått full effekt 2014.

Likvida medel

Föreningen har under året stärkt upp sin likviditet och har ett positivt kassaflöde. Vid årets ingång hade föreningen totalt 4 988 656 kr på konto hos SEB, Resurs Bank samt fastränteplaceringar. Vid årets slut var motsvarande 8 806 901 kr. Under året har en av hyresrätterna sålts vilket påverkar föreningens likviditet positivt. Ingen amortering har gjorts under räkenskapsår 2014, föregående år amorterade föreningen 4 Mkr på sina lån. De senaste åren har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar vilket bidragit till att stärka upp likviditeten i föreningen. För mer information se kassaflödesanalys.

Sammanställning likvida medel	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	2 160 205	1 917 781
Fastränteplaceringar	6 646 696	3 070 875
	8 806 901	4 988 656

Underskott

Årets resultat uppvisar ett underskott på - 1 370 649 kr. Efter årets resultat blir den ansamlade förlusten - 6 789 410 kr. Föreningen har tidigare tillämpat en 100-årig progressiv avskrivningsplan men på grund av nya redovisningsregler måste numera linjär avskrivning tillämpas. Avskrivningarna för byggnader samt om-/tillbyggnader uppgår till 3 030 871 kr, jämfört med 471 766 kr föregående år.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att se till att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2015 höjdes årsavgiften med 3 %. Hyrorna för lägenheterna höjdes med 175 kr + 1,2 %. Hyrorna för övriga lokaler och extra förråd höjdes enligt index i kontrakten. Hyrorna för garageplatser höjdes med 10 kr/mån och för parkeringsplatser med 5 kr/mån.

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

Ett av föreningens lån på 9 Mkr ska sättas om i slutet på maj 2015. Nuvarande ränta är 2,23 %. Med största sannolikhet kommer räntan att bli lägre vid omsättningen.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. På stämman deltog 96 röstberättigade medlemmar, varav 20 representerades genom fullmakt.

Styrelse

Totalt har hållits 19 protokollförda sammanträden under perioden 1 januari - 31 december 2014.

Styrelsen har haft följande sammansättning för perioden 1 januari - 20 maj 2014:

Arne Kleberg	ordförande
Inger Danielsson	ledamot
Leif Nilsson	ledamot
Catharina Wenehed	vice ordf., avgick januari 2014
Maud Östrand	ledamot
Marianne Aldgård	suppleant

På föreningsstämman 20 maj 2014 valdes en delvis ny styrelse med följande sammansättning:

Arne Kleberg	ordförande, avgick juli 2014
Inger Danielsson	ledamot, avgick juli 2014
Leif Nilsson	ledamot
Lars Ohlander	ledamot
Maud Östrand	ledamot
Eva Angvar	suppleant
Sven-Holger Svensson	suppleant, avgick juli 2014

På extra föreningsstämma 14 oktober 2014 valdes en delvis ny styrelse med följande sammansättning:

Lars Ohlander	ordförande
Eva Angvar	ledamot
Leif Nilsson	ledamot
Eva-Gun Oskarsson	ledamot, avgick mars 2015
Maud Östrand	ledamot
Malin Antonsson	suppleant
Olof Cederström	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maud Östrand samt suppleanten Olof Cederström.

Revisorer

Externrevisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision med Per-Erik Gillberg som suppleant, valda vid föreningsstämman. Internrevisor har varit Gunvor Leghammar med Effie Andersson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Niléhn (sammankallande), Kurt Nilsson och Kjell Wallin.

Information och aktiviteter

Under året har styrelsen gett ut åtta Sefiren-info.

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

Valborgsfirande med eldkorgar, mingel och bubbel.

Julgranständningen kombinerades med glögg och mingel.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	9 654	9 072	8 833	8 790
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 371	-221	-760	-142
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-2 054	-589	-760	-142
Soliditet (%)	60	60	58	58
Årsavgift (kr/kvm)	660	628	587	587
Drift (kr/kvm)*	306	288	-	-
Lån (kr/kvm)	6 643	6 643	6 949	6 949
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	26 455	30 084	-	-

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 13 247 kvm.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll (ex. reparationer) och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen.

*Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 418 760,89
Årets resultat	-1 370 649,44
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-6 789 410,33

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		9 653 959	9 072 283
Övriga rörelseintäkter		296 743	169 404
Summa rörelsens intäkter		9 950 702	9 241 687
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 059 968	-3 820 047
Planerat underhåll		-416 967	-631 793
Övriga externa kostnader	3	-355 709	-600 156
Personalkostnader och arvoden	4	-144 298	-111 761
Avskrivningar		-3 034 128	-475 023
Summa rörelsens kostnader		-8 011 070	-5 638 780
Rörelseresultat		1 939 632	3 602 907
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	65 216	74 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 375 497	-3 899 151
Summa finansiella poster		-3 310 281	-3 824 162
Resultat efter finansiella poster		-1 370 649	-221 255
Årets resultat		-1 370 649	-221 255

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-1 370 649	-221 255
Från fond för yttre underhåll*	416 967	631 793
Till fond för yttre underhåll**	-1 100 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	-2 053 682	-589 463

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	213 295 271	216 326 142
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 257	6 513
Pågående nyanläggningar		280 834	-
Summa materiella anläggningstillgångar		213 579 362	216 332 655
Summa anläggningstillgångar		213 579 362	216 332 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 301	18 802
Övriga fordringar	9	9 596	37 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 876	106 490
Summa kortfristiga fordringar		225 773	162 865
Kortfristiga placeringar	11	6 646 696	3 070 875
Kassa och bank	12	2 160 205	1 917 781
Summa omsättningstillgångar		9 032 674	5 151 521
SUMMA TILLGÅNGAR		222 612 036	221 484 176

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		117 582 431	116 740 677
Upplåtelseavgifter		19 851 949	18 368 703
Fond för yttre underhåll		2 213 071	1 530 038
Summa bundet eget kapital		139 647 451	136 639 418
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 418 761	-4 514 472
Årets resultat		-1 370 649	-221 256
Summa fritt eget kapital		-6 789 410	-4 735 728
Summa eget kapital		132 858 041	131 903 690
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	88 000 000	88 000 000
Summa långfristiga skulder		88 000 000	88 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		688 375	575 078
Aktuella skatteskulder		6 443	28 856
Övriga skulder	15	53 954	3 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 005 223	973 053
Summa kortfristiga skulder		1 753 995	1 580 486
Summa skulder		89 753 995	89 580 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 612 036	221 484 176

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Summa	110 000 000	110 000 000

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 370 649	-221 256
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	3 034 127	475 023
	<u>1 663 478</u>	<u>253 767</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 663 478	253 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-62 908	318 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	173 509	-186 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 774 079	385 431
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-280 834	-9 770
Avyttring av lägenhet	2 325 000	2 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 044 166	2 590 230
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-4 000 000
Årets kassaflöde	3 818 245	-1 024 339
Likvida medel vid årets början	4 988 656	6 012 995
Likvida medel vid årets slut	8 806 901	4 988 656

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	2 160 205	1 917 781
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	6 646 696	3 070 875
	<u>8 806 901</u>	<u>4 988 656</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde i en ny modell.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,79
-Inventarier, verktyg och installationer	33

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har inga sådana placeringar.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	8 031 355	7 375 532
Hyror	1 622 604	1 696 751
	<u>9 653 959</u>	<u>9 072 283</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	165 840	166 098
Övriga intäkter	130 903	3 306
	<u>296 743</u>	<u>169 404</u>
Summa	9 950 702	9 241 687

Den 1 januari 2014 höjdes årsavgifterna med 5% och den 1 juli 2013 gjordes en höjning med 7%. Under hösten har föreningen sålt en av lägenheterna. Detta innebär att hyresintäkterna minskar och årsavgifterna ökar.

Övriga avgifter avser kabel-tv som betalas av medlemmarna. I övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget med ca 118 000 kr.

Not 2 Drift

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
EI	252 739	243 751
Uppvärmning	1 207 312	1 221 231
Vatten	279 427	285 763
Renhållning	150 922	141 657
Löpande underhåll	874 860	585 196
Fastighetsservice	670 391	669 484
Fastighetsförsäkring	95 590	74 707
Kommunikation	269 139	339 749
Fastighetsavgift	259 588	258 509
Summa	4 059 968	3 820 047

Kostnaden för kommunikation är ca 70 000 kr lägre och beror på att föreningen från och med april 2014 har ett nytt och lägre avtal med Com Hem.

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet men med ett maxbelopp för 2014 på 1 217 kr per lägenhet. För Brf Sefiren beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighets-skatt för lokaler och garage är 1% av taxeringsvärdet.

Löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	463 050	214 656
Löpande underhåll hissar	178 770	116 791
Löpande underhåll tvättstugor	23 770	23 861
Löpande underhåll vatten/avlopp	26 473	63 675
Löpande underhåll värme/ventilation	41 694	44 986
Löpande underhåll utemiljö	105 566	67 518
Löpande underhåll belysning	35 537	53 709
Summa	874 860	585 196

I löpande underhåll ingår kostnader för vatten- och stormskada.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kreditupplysning	-	380
Kontorsmaterial	4 613	2 327
Förvaltningskostnader	290 639	302 611
Förluster på fordringar	-	113 492
Lagsökningskostnader	-	5 354
Konsultkostnader	5 625	74 415
Telefon	8 456	8 852
Arvode extern revisor	13 451	62 160
Medlemsavgifter	32 925	30 565
Summa	355 709	600 156

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	123 000	124 234
Ersättning utöver styrelsearbete	-	-22 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala kostnader	16 298	4 527
Summa	144 298	111 761

Arvode betalas ut från stämman till stämman. Enligt beslut på stämman, maj 2014, 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 2015 är uppskattade till 20%. Kostnaden för sociala avgifter uppgår till 4 527 kr för 2013 eftersom det tidigare år hade reserverats ett högre belopp än vad som betalats ut under året.

Under 2013 har arvode på 22 000 kr återbetalats som avsåg tidigare år.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	65 216	74 989
Summa	65 216	74 989

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	1 893 363	1 898 440
Övriga finansiella kostnader	1 482 134	2 000 711
Summa	3 375 497	3 899 151

Övriga finansiella kostnader avser kostnader för ränteswap. Den siste juni 2013 förföll en av föreningens ränteswapar.

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 018 544	169 018 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	169 018 544	169 018 544
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 399 502	-2 927 736
Årets avskrivningar	-3 030 871	-471 766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 430 373	-3 399 502
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	50 707 100	50 707 100
Utgående redovisat värde	213 295 271	216 326 142
varav byggnader	162 588 171	165 619 042
varav mark	50 707 100	50 707 100

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad avskrivningsplan (K3). Den totala avskrivningen för byggnader, om- och tillbyggnader blir 3 030 871 kr, föregående år var motsvarande 471 766 kr. I tidigare om- och tillbyggnad ingick standardförbättringar, elanläggning, port/säkerhetsdörrar, fönster och tak.

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

Pågående nyanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	280 834	-
Vid årets slut	280 834	-

Pågående nyanläggning avser hittills nerlagda kostnader för åtgärder på balkongerna. Projektet kommer slutföras under 2015 och beräknas kosta totalt mellan 5-7 Mkr (löpande räkning).

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 770	9 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 770	9 770
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 257	-
Årets avskrivningar	-3 256	-3 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 513	-3 257
Utgående redovisat värde	3 257	6 513

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	9 596	26 624
Personalskatt, fordran Skatteverket	-	6 600
Momsfordran	-	4 349
Summa	9 596	37 573

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	119 161	-
Ränteintäkter	13 440	6 186
Kommunikation	61 261	85 301
SBC	8 390	-
Larmövervakning	4 624	4 498
Löpande underhåll, utemiljö	-	10 505
Summa	206 876	106 490

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fasträntepacering, SEB	546 696	3 070 875
Fasträntepacering, Nordea	6 100 000	-
Summa	6 646 696	3 070 875

Not 12 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	1 639	1 506
SEB	1 347 864	1 122 127
Övriga särskilda bankkonton	810 702	794 148
Summa	2 160 205	1 917 781

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	116 740 677	18 368 703	1 530 038	-4 514 472	-221 256
Disposition enligt stämmobeslut				-221 256	221 256
Under året erlagda insatser	841 754	1 483 246			
Till fond för yttre underhåll			1 100 000	-1 100 000	
Från fond för yttre underhåll*			-416 967	416 967	
Årets resultat					-1 370 649
Vid årets slut	117 582 431	19 851 949	2 213 071	-5 418 761	-1 370 649

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
SEB	1,17 %	2015-03-18	2016-12-28	50 000 000	50 000 000
SEB	0,24 %	2014-12-29	2016-12-30	2 000 000	2 000 000
SEB	2,23 %	2015-05-28	2015-05-28	9 000 000	9 000 000
SEB	2,63 %	2017-05-28	2017-05-28	9 000 000	9 000 000
SEB	3,02 %	2019-05-28	2019-05-28	9 000 000	9 000 000
SEB	2,77 %	2018-05-28	2018-05-28	9 000 000	9 000 000
Summa				88 000 000	88 000 000

Föreningen har ingen fast amortering. Lånet på 50 Mkr är knutet till en ränteswap med 3-månaders ränta. Ränteswappen förfaller 2016-12-30 och marknadsvärde 2014-12-31 uppgår till -3 466 372 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	110 000 000	110 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Deposition	36 000	-
Momsskuld	17 954	-
Övriga kortfristiga skulder	-	3 499
Summa	53 954	3 499

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bankavgifter	1 312	1 231
Arvode extern revisor	13 513	13 250
Arvoden styrelse och internrevisor	128 200	128 200
Sociala avgifter	26 000	26 000
Räntekostnader lån	29 727	46 615
Förutbetalda avgifter och hyror	806 471	757 757
Summa	1 005 223	973 053

Underskrifter

Helsingborg, 2015-04-22.


Lars Ohlander


Leif Nilsson


Maud Östrand


Eva Angvar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-23.



Gunvor Leghammar
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg

BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sefiren, org.nr 769607-9842.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sefiren för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2014 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 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

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 revisionsssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 ²³/₄ 2015



Gunvor Leghammar
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
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