

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdag den 14 januari 2014 kl 19.00

Plats: Åby-Knuten

Dagordning

- 1 Val av ordförande vid stämman
- 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 3 Fastställande av dagordningen
- 4 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- 5 Fråga om kallelse behörigen skett
- 6 Styrelsens årsredovisning
- 7 Revisorernas berättelse
- 8 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 9 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Fråga om arvoden
- 12 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13 Val av revisor och suppleant
- 14 Val av valberedning
- 15 Val av fullmäktigeledamot med suppleant i HSB Östra
- 16 Övriga frågor
- 17 Avslutning

Föreningen bjuder på smörgåstårta efter stämman.

Välkomna!

HSBs Bostadsrättsförening Tallbacken i Norrköping

Organisationsnummer: 716402-8636

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2011/2012 hölls den 15 januari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 33 medlemmar, varav 12 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

En överlåtelse har skett under året.

Styrelsen under verksamhetsåret

Hans Invers	ordförande
Per Eriksson	vice ordförande
Marie Adamsson	sekreterare
Jan Collberg	ledamot
Anders Brönnert	ledamot utsedd av HSB
Anna-Karin Eriksson	suppleant
Karin Brodersen	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Collberg, Hans Invers och suppleanten Karin Brodersen.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Invers, Per Eriksson, Marie Adamsson och Jan Collberg, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Maria Jonsson med Magnus Adamsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Hans Invers med Per Eriksson som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Jan Södergren, sammankallande, och Christine Larsson.

Vicevärd

Vicevärd har varit Hans Invers och Per Eriksson.

HSBs Bostadsrättsförening Tallbacken i Norrköping

Organisationsnummer: 716402-8636

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Klingstalotten 1:5 och Häradssveden 1:5 och uppfördes år 1987.

Bostadsrättslägenheter 21 st 2 001 m²
Total bruksarea 2 001 m²

Specifikation av lägenheter

3 r o k 9 st
4 " 12 st

Medellägenhetsyta 95 m².

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa och föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för de boende i Brf Tallbacken.

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna genomfördes 24 april 2013.

Fastighetsunderhåll

2002 målades fasader, knutbrädor, vindskivor och fönsterfoder.

2007 genomfördes en ombyggnad av ventilations- och värmesystemet samt byte av element och varmvattenberedare.

2011 byttes 11 entrédörrar, dränerades runt fastigheterna på Ättetorpsvägen 5c och Solhemsvägen 2a.

Stensättning av plattor på Solhemsvägen samt asfaltering vid Ättetorpsvägen. Garagemålning och byte av delar av fasad till plåt.

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker enligt den av styrelsen antagna 20-åriga underhållsplanen.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 224	1 220	1 173	1 220	1 220
Rörelseresultat	276	505	336	652	624
Resultat efter finansiella poster	-83	122	25	461	200
Balansomslutning	14 254	14 237	14 242	15 679	15 328

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll och reparationer

Delvis taktvätt har skett, fortsätter under kommande år.

Altanbalkongdörrbyte med snickeri och målningsarbete.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 1997. Genomsnittlig årsavgift är 636 kr/m² exklusive värme. I juli 2013 togs endast halv avgift ut.

Studie- och fritidsverksamhet

Medlemmarna har samlats till både höst- och vårstädning av det gemensamma området.

HSBs Bostadsrättsförening Tallbacken i Norrköping

Organisationsnummer: 716402-8636

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Under år 2014 planeras ingen höjning av årsavgifterna.

Framtida underhåll

Under 2014 kommer trädgårdsarbete att ske.

Diverse plåtarbeten, och fortsatt taktvätt samt målning av alla hus och förråd.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	492 540 kr
Årets resultat	-82 779 kr

Styrelsen föreslår följande disposition av årets resultat:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-330 678 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	200 000 kr
Överföring till balanserat resultat	<u>47 899 kr</u>
	-82 779 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 676 116 kr och balanserat resultat uppgår till 540 439 kr.

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *mw*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 223 592	1 220 323
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-486 100	-468 755
Underhåll	3	-330 678	-115 893
Avskrivningar	4	-130 750	-130 750
		-947 528	-715 398
Rörelseresultat		276 064	504 924
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		28 853	36 716
Räntekostnader och liknande poster		-387 696	-419 970
		-358 843	-383 254
Resultat efter finansiella poster		-82 779	121 671
ÅRETS RESULTAT		-82 779	121 671

mn

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not 2013-08-31 2012-08-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	11 149 108	11 279 858
Mark		1 430 000	1 430 000
		12 579 108	12 709 858

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Östra		500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

12 579 608 12 710 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	5	0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 312	36 024
		37 312	37 024

Kortfristiga placeringar

Bunden inlåning HSB Östra		770 000	1 270 000
		770 000	1 270 000

Kassa och bank

Swedbank		867 238	219 896
		867 238	219 896

Summa omsättningstillgångar

1 674 550 1 526 919

SUMMA TILLGÅNGAR

14 254 158 14 237 277

MN

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		859 001	859 001
Fond för yttre underhåll		1 806 794	1 722 687
		2 665 795	2 581 688
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		492 540	454 977
Årets resultat		-82 779	121 671
		409 762	576 647
Summa eget kapital		3 075 557	3 158 335
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 574 271	10 715 796
		10 574 271	10 715 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	144 408	144 363
Leverantörsskulder		289 983	24 679
Skatteskulder		10 270	12 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	159 669	181 441
		604 330	363 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 254 158	14 237 277
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	10	13 646 000	13 646 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivning sker enligt en rak plan som sträcker sig till år 2099.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar har värderats till anskaffningsvärde och skulder till nominellt belopp om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 9 471 tkr.

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 220 323	1 220 323
Övriga intäkter	3 269	0
Summa	1 223 592	1 220 323

rw

Not 2 Drift	2013	2012
Reparationer och löpande underhåll	70 143	98 077
El	10 954	10 667
Vatten	58 773	65 814
Sophämtning	30 770	30 828
Övrig renhållning, snörenhållning	30 334	8 098
Gemensamhetsanläggning	15 120	13 440
Försäkringar	33 709	31 594
Fastighetskötsel	5 096	9 312
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	76 545	74 055
Förvaltningskostnader	57 313	45 607
Revisionskostnader	7 288	7 813
Medlemsavgifter	11 360	11 295
Övriga kostnader	29 877	9 387
<i>Driftskostnader</i>	<i>437 280</i>	<i>415 988</i>
Styrelsearvode och övriga arvoden	22 927	24 719
Vicevärdsarvode	17 279	17 000
Föreningsvald revisor	635	917
Övriga arvoden	0	900
Kostnadsersättningar	352	777
Sociala avgifter	<u>7 627</u>	<u>8 454</u>
<i>Förtroendevalda och personalkostnader</i>	<i>48 820</i>	<i>52 767</i>
Summa	486 100	468 755

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

Not 3 Underhåll	2013	2012
Genomfört underhåll enligt underhållsplan	330 678	115 893
Summa	330 678	115 893

Not 4 Byggnader	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 075 000	13 075 000
Utgående anskaffningsvärde	13 075 000	13 075 000
Ingående avskrivningar	-1 795 142	-1 664 392
Årets avskrivningar	-130 750	-130 750
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 925 892	-1 795 142
Utgående planenligt restvärde	11 149 108	11 279 858

Taxeringsvärde (kk)	2013		
Värdeår 1987	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	8 851	0	8 851
Mark	3 425	0	3 425
	<u>12 276</u>	<u>0</u>	<u>12 276</u>

Taxeringsvärde 2012 12 276

Not 5 Övriga fordringar	2013	2012
Personligt à-conto	0	1 000
Summa	0	1 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetald sophämtning	714	2 580
Förutbetald fastighetsförvaltning	14 737	13 146
Förutbetald fastighetsförsäkring	20 225	19 262
Upplupna ränteintäkter	1 635	1 035
Summa	37 312	36 024

MW

Not 7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	859 001	1 722 687	454 977	121 671
Disposition enl. stämmobeslut		84 107	37 564	-121 671
Årets resultat				-82 779
Belopp vid årets slut	859 001	1 806 794	492 540	-82 779

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Skuld 13-08-31	Amortering Inom 1 år	Amortering Inom 2-5 år	Amortering Senare än 5 år
Skuld	10 718 679	144 408	577 632	9 996 639
Långgivare	Andel	Ränteändr.	Räntesats	Låneskuld
Stadshypotek AB	18%	2015-03-01	3,82	1 930 433
Stadshypotek AB	35%	2017-03-30	2,84	3 752 598
Stadshypotek AB	7%	2015-03-30	2,46	716 861
Stadshypotek AB	22%	2014-03-30	4,17	2 315 163
Stadshypotek AB	19%	2016-03-30	2,72	2 003 624
	100%			10 718 679
Avgår kortfristig del				-144 408
				10 574 271

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupna löner/arvoden	4 876	9 617
Upplupna lagstadgade avgifter	1 500	3 020
Förutbetalda hyror/årsavgifter	95 958	100 925
Upplupna räntekostnader	49 835	60 329
Övriga upplupna kostnader	7 500	7 550
Summa	159 669	181 441

Not 10 Ställda säkerheter	2013	2012
Uttagna pantbrev	13 678 000	13 678 000
Varav obelånade pantbrev	-32 000	-32 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut	13 646 000	13 646 000

HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Norrköping
orgnr 716402-8636

Norrköping 2013-12-03



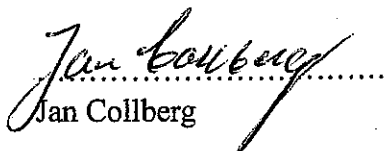
Hans Invers



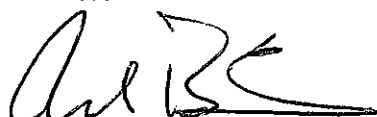
Marie Adamsson



Per Eriksson



Jan Collberg



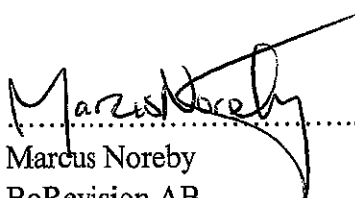
Anders Brönnert

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-12-03



Maria Jonsson

Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallbacken i Norrköping, org.nr 716402-8636

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallbacken i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 augusti 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 HSB Brf Tallbacken i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 revisionsd i Sverige.

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

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

Uttalanden

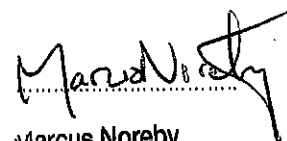
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 2 / 12 2013



Maria Jonsson

Av föreningen vald
revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Brf Tallbacken

Budget 2014	Budget 2014	Bokslut 2013-08-31	Budget 2013
Årsavgifter	1 273 400	1 220 323	1 273 400
Övriga intäkter	0	3 269	0
Intäkter	1 273 400	1 223 592	1 273 400
Reparationer löpande underhåll	-250 000	-70 143	-100 000
El	-11 000	-10 954	-11 000
Vatten	-62 000	-58 773	-67 800
Sophämtning	-32 000	-30 770	-32 000
Övrig renhållning, snöröjning	-20 000	-30 334	-8 500
Gemensamhetsanläggning	-15 000	-15 120	-13 500
Fastighetsförsäkring	-36 500	-33 709	-34 000
Fastighetskötsel	-5 300	-5 096	-5 500
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-77 000	-76 545	-77 500
Förvaltningskostnader	-50 000	-57 313	-49 500
Revisionskostnader	-7 500	-7 288	-8 000
Medlemsavgift	-11 300	-11 360	-11 300
Övrig kostnad	-12 000	-29 877	-12 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-25 000	-22 927	-25 000
Vicevärdsarvode	-18 500	-17 279	-18 500
Föreningsvald revisor	-1 000	-635	-700
Övriga arvoden	0	0	-1 000
Kostnadsersättningar	0	-352	-1 000
Sociala avgifter	-13 700	-7 627	-10 000
Driftskostnader	-647 800	-486 100	-486 800
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-1 600 000	-330 678	-751 000
Avskrivningar	-130 800	-130 750	-130 800
Rörelseresultat	-1 105 200	276 064	-95 200
Ränteintäkter	10 000	28 853	26 400
Räntekostnader	-346 000	-387 696	-417 000
Resultat efter finansiella poster	-1 441 200	-82 779	-485 800
Resultat	-1 441 200	-82 779	-485 800
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 600 000	330 678	751 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-330 000	-200 000	-200 000
Resultat efter fondreglering	-171 200	47 899	65 200