



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF JÄRNET



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF JÄRNET

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB bostadsrättsförening JÄRNET i Karlstad

Organisationsnummer 773200-1313

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2012 t o m 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jonas Holm	ordförande
Lars Johansson	vice ordförande
Ulla Röjdén	sekreterare
Anna Holm	vice sekreterare
Ulla Andersson	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Åke Rask	ledamot
John Johansson	utsedd av HSB Värmland

Suppleant har varit Patrik Larsson.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Lars Johansson, Ulla Röjdén och Anna Holm samt suppleanten Patrik Larsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jonas Holm, Lars Johansson, Ulla Röjdén och Ulla Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bror Carlsson med Inger Dahlqvist som suppleant, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter, HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Jonas Holm och Lars Johansson med Ulla Röjdén, Ulla Andersson, Anna Holm, Thomas Andersson och Åke Rask som suppleanter. Föreningen var representerad på HSB Värmlands fullmäktigemöte den 24 maj 2012.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Peter Spaak och Stig Granfeldt (sammankallande).

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2012.

Under verksamhetsåret har 13 (13) protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Jonas Holm.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

Fastighetsskötseln har utförts av Råums Maskin, NVS Installation AB och NPI Service AB.

Rådgivning och besiktning har köpts av Klara Arkitektbyrå AB.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 204 varav 1 utgöres av HSB-föreningen.

Fastigheterna

Fastigheterna, som innehas med tomträtt, har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2.

På fastigheterna finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adressen är Gruvgången 27-53, 55-85.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Byggnaderna innehåller:

204 bostäder på totalt	14 461,5	m ²
35 uthyrningslokaler (förråd)	<u>422,6</u>	m ²
	14 884,1	m ²

samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet.

För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen.

Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-, glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinningscentral (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall).

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig besiktning har utförts 2012-09-17 samt löpande under året.

Underhållsplan

Underhållsplan i REPAB upprättades 2004 och reviderades senast 2012-09-21.

Underhåll

Följande viktigare åtgärder har vidtagits under 2012:

- Breddning av samtliga bilplatser samt byte till moderna motorvärmarruttag slutfördes. 468 t kr har aktiverats för avskrivning och resterande har tagits upp som underhåll.
- Kontroll av relining av avloppsstammar mellan första våningen och källartaket utfördes i ca 20 lägenheter.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a chi gong, inomhusboule och yoga.

I samarbete med HSB Brf Stocken genomfördes en kulturreisa till Sjöföreläsan.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret 2012 har 24 (20) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret 2012 var alla avgifter och hyror oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Följande viktigare åtgärder planeras under 2013:

- Förebyggande hetvattenspolning av avlopp.
- Byte av låssystem sommaren 2013. Omfattar skalskydd och vissa ofta använda dörrar i källare.

Under perioden 2014-2017 planeras förbättring av gårdsmiljön J II, ny belysning och målning i trapphus och källare, omläggning av tak samt vid behov byte av hängrännor och stuprör.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2013 vilket har inneburit att avgifterna i genomsnitt är 550 kr/m²/år (528 kr/m²/år 2012).

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	8 059	8 024	7 720	7 695	7 472
Rörelseresultat tkr	401	883	-647	1 443	1 070
Resultat efter finansiella poster tkr	-460	103	-1 506	625	407
Balansomslutning tkr	23 473	24 486	24 734	25 522	25 019
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,1	0,1	0,4	0,4

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget gällande avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 362 682,28
Årets resultat	<u>-460 277,51</u>
	902 404,77

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 336 467,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 200 000,00
Balanserat resultat	<u>1 038 871,77</u>
	902 404,77

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
RESULTATRÄKNING			
	Not.		
Nettoomsättning	1	8 059 332,40	8 023 620,36
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 611 607,77	-4 868 355,36
Underhåll	3	-1 950 829,00	-1 232 471,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-282 240,00	-269 388,00
Avskrivningar		-813 697,00	-770 840,00
		<u>-7 658 373,77</u>	<u>-7 141 054,36</u>
Bruttoresultat		400 958,63	882 566,00
Rörelseresultat		400 958,63	882 566,00
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	18 546,86	23 184,79
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-879 783,00	-888 715,00
		<u>-861 236,14</u>	<u>-865 530,21</u>
Resultat efter finansiella poster		-460 277,51	17 035,79
Statlig inkomstskatt		0,00	86 221,00
Årets resultat		-460 277,51	103 256,79

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		21 644 455,00	21 840 397,00
Pågående arbete		0,00	150 000,00
Inventarier		0,00	0,00
		<u>21 644 455,00</u>	<u>21 990 397,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		21 644 955,00	21 990 897,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	4 180,00	4 248,00
Övriga fordringar	8	25 314,00	25 189,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	112 944,00	186 296,00
		<u>142 438,00</u>	<u>215 733,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 686 037,39	2 279 593,03
Summa omsättningstillgångar		1 828 475,39	2 495 326,03
SUMMA TILLGÅNGAR		23 473 430,39	24 486 223,03

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		967 465,00	967 465,00
Fond för yttre underhåll		1 336 467,00	1 418 938,00
		<u>2 303 932,00</u>	<u>2 386 403,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 362 682,28	1 176 954,49
Årets resultat		-460 277,51	103 256,79
		<u>902 404,77</u>	<u>1 280 211,28</u>
Summa eget kapital	11	3 206 336,77	3 666 614,28
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 332 154,00	18 483 561,00
Leverantörsskulder		682 261,00	1 090 735,50
Skatteskulder		27 865,00	19 287,00
Fond för inre underhåll		381 933,85	364 454,25
Övriga skulder	13	15 348,00	20 813,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	827 531,77	840 758,00
		<u>20 267 093,62</u>	<u>20 819 608,75</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		23 473 430,39	24 486 223,03
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		20 700 000,00	20 700 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut			
<u>Ansvarsförbindelser</u>		inga	inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN), med undantag för K2 och K3- regelverken.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 30-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 4,2 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2031. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

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 på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	100 650,00	122 800,00
Bilersättning	0,00	237,73
Vicevärdsarvode	192 594,00	186 915,00
Revisorsarvode	3 000,00	3 000,00
Sociala kostnader	83 225,57	86 865,17
Summa	379 469,57	399 817,90

Anställda

Löner och ersättningar	6 540,00	12 300,00
Sociala kostnader	2 158,20	4 059,00
	8 698,20	16 359,00

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	7 641 804,00	7 641 804,00
Hyror	350 716,00	347 763,00
Försäkringsersättning skador	23 151,00	0,00
Övriga intäkter	88 879,00	77 815,96
Brutto	8 104 550,00	8 067 382,96
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 477,60	-33 477,60
Hyresbortfall övrigt	-11 740,00	-10 285,00
Summa	8 059 332,40	8 023 620,36

HSB brf Järnet**Organisationsnummer 773200-1313****Not 2 Driftskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Köpta tjänster	802 738,00	867 081,00
Reparationer	149 652,00	345 665,50
Uppvärmning	1 600 982,00	1 564 963,00
El	252 425,00	319 117,00
Vatten	383 392,00	365 177,00
Sophämtning	160 524,00	148 218,00
Övriga avgifter	220 763,00	172 344,96
Tomträttsavgäld	295 936,00	295 936,00
Förvaltningskostnader *	494 889,77	537 058,90
Revisionsarvode BoRevision	18 088,00	14 526,00
Föreningsavgifter	83 600,00	83 600,00
Löner och ersättningar	6 540,00	12 300,00
Övrigt	142 078,00	142 368,00
	<u>4 611 607,77</u>	<u>4 868 355,36</u>

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3 Underhåll

Periodiskt underhåll	1 950 829,00	1 232 471,00
----------------------	--------------	--------------

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	18 421,86	21 238,79
Ränteintäkter skattekonto	125,00	1 946,00
	<u>18 546,86</u>	<u>23 184,79</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	879 603,00	888 580,00
Övriga finansiella kostnader	180,00	135,00
	<u>879 783,00</u>	<u>888 715,00</u>

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2
Marken är upplåten med tomträtt

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	33 847 282,00	33 847 282,00
Årets investeringar	467 755,00	0,00
Omklassifiering pågående arbete	150 000,00	0,00
	<u>34 465 037,00</u>	<u>33 847 282,00</u>

Ingående avskrivningar	12 006 885,00	11 236 045,00
Årets avskrivningar	813 697,00	770 840,00
	<u>12 820 582,00</u>	<u>12 006 885,00</u>

Utgående planenligt restvärde	21 644 455,00	21 840 397,00
--------------------------------------	---------------	---------------

varav byggnader	21 644 455,00	21 840 397,00
varav mark	0,00	0,00

Pågående arbete parkering	IB 150 000,00	150 000,00
Omfört markanläggning	<u>-150 000,00</u>	
	0,00	

HSB brf Järnet

Organisationsnummer 773200-1313

forts Specifikation byggnader

Not 6

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Byggnader	11 783 153	204 534	8 502 281	3 280 872	3 485 406
Badrum samt stambyte 2002	13 000 000	344 044	2 733 859	10 266 141	10 610 185
Fönsterbyte 2004/2005	6 000 000	174 138	1 296 552	4 703 448	4 877 586
Markanläggning 2009	2 533 735	57 129	214 258	2 319 477	2 376 606
Sophus 2009	530 394	13 260	53 040	477 354	490 614
P-plats	617 755	20 592	20 592	597 163	0
	34 465 037	813 697	12 820 582	21 644 455	21 840 397
Mark	0			0	0
	34 465 037	813 697	12 820 582	21 644 455	21 840 397

Avskrivning på byggnad har skett enligt 30 årig avskrivningsplan.

Avskrivning fönsterbyte sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Avskrivning markanläggning sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Avskrivning sophus sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

Avskrivning p-plats sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 114 378 000 (114 378 000). Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	82 000 000	32 000 000	114 000 000
Lokaler	219 000	159 000	378 000
	82 219 000	32 159 000	114 378 000

Inventarier

	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	38 500,00	38 500,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 500,00	38 500,00
Ingående avskrivningar	38 500,00	38 500,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	38 500,00	38 500,00
Utgående planenligt restvärde inventarier	0,00	0,00

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	4 180,00	4 248,00
	4 180,00	4 248,00

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	25 314,00	25 189,00
	25 314,00	25 189,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	0,00	74 166,00
Kabel-tv	38 960,00	37 841,00
Tomträttsavgäld	73 984,00	73 984,00
Bredband	0,00	305,00
	112 944,00	186 296,00

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	12 670,50	8 391,50
Swedbank Penningmarknadskonto	1 673 366,89	2 271 201,53
	1 686 037,39	2 279 593,03

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställt	967 465,00	1 418 938,00	1 176 954,49	103 256,79
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-82 471,00	185 727,79	-103 256,79
Årets resultat				-460 277,51
Belopp vid årets utgång	967 465,00	1 336 467,00	1 362 682,28	-460 277,51

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	4,14%	2010-12-01--2015-12-01	4 484 544,00	4 530 304,00
Stadshypotek	4,91%	2008-03-01--2013-12-01	3 592 349,00	3 630 065,00
Stadshypotek	5,10%	2011-03-01--2019-03-01	5 387 925,00	5 447 625,00
Länsförsäkringar Bank	3,65%	2012-12-19--2022-12-30	4 867 336,00	0,00
Swedbank	4,90%	2008-02-22--2012-12-19	0,00	4 875 567,00
			18 332 154,00	18 483 561,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 17 575 tkr.
Amorteringar under 2013 kommer att ske med 245 tkr.

Not 13 Övriga skulder

återbet avgift	3 260,00	0,00
Källskatt	8 088,00	16 813,00
Deposition nycklar MC-garage	4 000,00	4 000,00
	15 348,00	20 813,00

Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	599 272,00	641 687,00
Räntor	58 992,00	90 338,00
Innehållet belopp p-plats	62 500,00	0,00
Sociala avgifter	24 029,77	29 008,00
Revisionsarvode BoRevision	15 088,00	14 525,00
Arvoden	67 650,00	65 200,00
	827 531,77	840 758,00

Karlstad den 13/5 2013


Jonas Holm


Lars Johansson


Ulla Röjden


Anna Holm


Ulla Andersson


Åke Rask


Thomas Andersson


John Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 14/5-2013


Urban Johansson
Godkänd revisor
utsedd av HSB Riksförbund


Bror Carlsson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järmet i Karlstad, org.nr 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järmet i Karlstad för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Godkänd revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Järmet i Karlstad för år 2012.

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.

Revisorernas 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 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.

Karlstad den 14/5-2013



Urban Johansson
Godkänd revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bror Carlsson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

[illegible]

[illegible]

HSB brf Järnet

Skulder till kreditinstitut

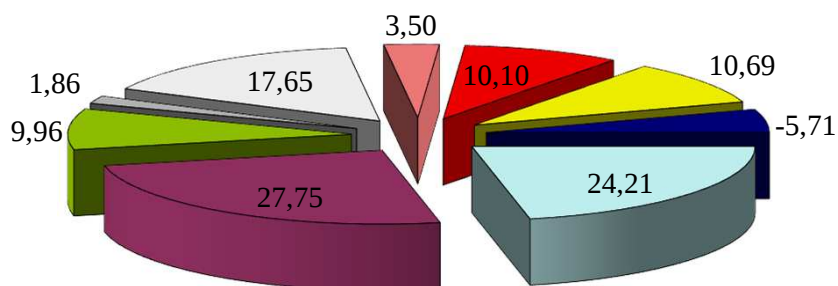
1 249 kr/m²

Likvida medel

115 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Underhåll	1 950 829	1 232 471	24,21	15,20
Va,el o värme	2 236 799	2 249 257	27,75	27,73
Köpta tjänster	802 738	867 081	9,96	10,69
Reparationer	149 652	345 666	1,86	4,26
Övr driftkostn	1 422 419	1 406 352	17,65	17,34
Fastighetsskatt/avgift	282 240	269 388	3,50	3,32
Avskrivning	813 697	770 840	10,10	9,50
Kapitalkostn	861 236	865 530	10,69	10,67
Årets resultat	-460 278	103 257	-5,71	1,27
TOTALT	8 059 332	8 109 841	100,00	100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



Underhåll	Va,el o värme	Köpta tjänster
Reparationer	Övr driftkostn	Fastighetsskatt/avgift
Avskrivning	Kapitalkostn	Årets resultat