



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB BRF JÄRNET



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2013

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 2013 t o m 31 december 2013.

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 Espino Colin.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Jonas Holm, Ulla Andersson, Åke Rask och Thomas Andersson samt suppleanten Patrik Espino Colin.

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 21 maj 2013.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Peter Spaak och Bo Olsson (sammankallande).

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2013.

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)	422,6	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 löpande under året. I september filmades dagvattenssystemet av Lastbilscentralen till en kostnad av 124 000 SEK. Anledning var skador på asfalten på gården Järnet I som uppstod i samband med ett extremt regn. Filmningen visade på omfattande skador.

Underhållsplan

Underhållsplan i REPAB upprättades 2004 och reviderades senast 2013-10-18. Revisionen bestod förutom av uppdatering med utfört planerat underhåll, av att två nya åtgärder lades in i planen. Dessa var underhåll av dagvattenssystemet och förebyggande spolning vart femte år av avlopps-systemet.

Underhåll

Följande viktigare åtgärder har vidtagits under 2013:

- Införande av dygnetruntlåsning av ytterdörrar. Öppning av skalskyddet sker nu med porttelefon och nyckelbricka/tag.
- Byte av dörrar i tvättstugor och träningsrum.
- Förebyggande hetvattenspolning av avlopp.
- Utöver planerat och budgeterat underhåll har reparation av dagvattenssystemet inletts på Järnet I gårdssida till en kostnad av 582 000 SEK under 2013.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a chi gong, inomhusboule, sittande gymnastik och bokcafé.
I samarbete med HSB Brf Stocken genomfördes en kulturreesa till Sjöföreläsningen.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret 2013 har 17 (24) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret 2013 höjdes avgifterna för bostadsrätter med 4 %.
Hyror för parkeringsplatser och lokaler var oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Följande viktigare åtgärder planeras under 2014:

- Sedan tidigare planerad förbättring av gårdsmiljön på Järnet II utökat med reparationer av dagvattenssystemet.

Planerat underhåll under perioden 2015-2017 är, ny belysning och målning i trapphus och källare, omläggning av tak samt vid behov byte av hänggrännor och stuprör. Till detta har kommit reparation av dagvattenssystemet på norra sidan av båda fastigheterna. Omfattning och kostnader för det tillkommande underhållet är för närvarande okänt. Senareläggning av delar av det planerade underhållet kan komma att bli nödvändigt om kostnaderna för dagvattenssystemet blir stora.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2014 vilket har inneburit att avgifterna i genomsnitt är 577 kr/m²/år (550 kr/m²/år 2013).

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	8 347	8 059	8 024	7 720	7 695
Rörelseresultat tkr	1 359	401	883	-647	1 443
Resultat efter finansiella poster tkr	651	-460	103	-1 506	625
Balansomslutning tkr	22 904	23 473	24 486	24 734	25 522
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,1	0,1	0,1	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	1 038 871,77
Årets resultat	<u>651 247,97</u>
	1 690 119,74

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 200 000,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 500 000,00
Balanserat resultat	<u>1 390 119,74</u>
	1 690 119,74

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

HSB brf Järnet
Organisationsnummer 773200-1313

		2013-01-01	2012-01-01
RESULTATRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	8 346 930,40	8 059 332,40
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 558 865,38	-4 611 607,77
Underhåll	3	-1 297 893,00	-1 950 829,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-252 290,00	-282 240,00
Avskrivningar		-878 804,00	-813 697,00
		<u>-6 987 852,38</u>	<u>-7 658 373,77</u>
Bruttoresultat		1 359 078,02	400 958,63
Rörelseresultat		1 359 078,02	400 958,63
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 816,95	18 546,86
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-714 647,00	-879 783,00
		<u>-707 830,05</u>	<u>-861 236,14</u>
Resultat efter finansiella poster		651 247,97	-460 277,51
Årets resultat		651 247,97	-460 277,51

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		21 622 426,00	21 644 455,00
Pågående arbete		52 875,00	0,00
		<u>21 675 301,00</u>	<u>21 644 455,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		21 675 801,00	21 644 955,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	1 114,00	4 180,00
Övriga fordringar	8	25 919,00	25 314,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	181 720,00	112 944,00
		<u>208 753,00</u>	<u>142 438,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 019 818,94	1 686 037,39
Summa omsättningstillgångar		1 228 571,94	1 828 475,39
SUMMA TILLGÅNGAR		22 904 372,94	23 473 430,39

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		967 465,00	967 465,00
Fond för yttre underhåll		1 200 000,00	1 336 467,00
		<u>2 167 465,00</u>	<u>2 303 932,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 038 871,77	1 362 682,28
Årets resultat		651 247,97	-460 277,51
		<u>1 690 119,74</u>	<u>902 404,77</u>
Summa eget kapital	11	3 857 584,74	3 206 336,77
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	17 119 905,00	18 332 154,00
Leverantörsskulder		711 824,00	682 261,00
Skatteskulder		20 710,00	27 865,00
Fond för inre underhåll		380 387,45	381 933,85
Övriga skulder	13	12 287,00	15 348,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	801 674,75	827 531,77
		<u>19 046 788,20</u>	<u>20 267 093,62</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		22 904 372,94	23 473 430,39
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

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt ej heller det allmänna rådet, BFNAR 2012:1 (K3) för innevarande räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd.

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 2,3 % 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 från 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

	2013	2012
Styrelsearvode	126 700,00	100 650,00
Förlorad arbetsförtjänst	725,00	0,00
Bilersättning	81,40	0,00
Vicevärdsarvode	197 694,00	192 594,00
Revisorsarvode	3 000,00	3 000,00
Sociala kostnader	90 251,78	83 225,57
Summa	418 452,18	379 469,57

Anställda

Löner och ersättningar	8 340,00	6 540,00
Sociala kostnader	2 752,20	2 158,20
	11 092,20	8 698,20

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	7 947 444,00	7 641 804,00
Hyror	352 956,00	350 716,00
Övriga avgifter	6 933,61	0,00
Försäkringsersättning skador	0,00	23 151,00
Övriga intäkter	77 950,39	88 879,00
Brutto	8 385 284,00	8 104 550,00
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 477,60	-33 477,60
Hyresbortfall övrigt	-4 876,00	-11 740,00
Summa	8 346 930,40	8 059 332,40

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Köpta tjänster	810 301,00	802 738,00
Reparationer	127 090,00	149 652,00
Uppvärmning	1 583 210,00	1 600 982,00
El	197 302,00	252 425,00
Vatten	372 587,00	383 392,00
Sophämtning	161 706,00	160 524,00
Övriga avgifter	191 661,00	220 763,00
Tomträttsavgäld	295 936,00	295 936,00
Förvaltningskostnader *	551 621,38	494 889,77
Revisionsarvode BoRevision	19 413,00	18 088,00
Föreningsavgifter	89 700,00	83 600,00
Löner och ersättningar	8 340,00	6 540,00
Övrigt	149 998,00	142 078,00
	<u>4 558 865,38</u>	<u>4 611 607,77</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	1 297 893,00	1 950 829,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	6 704,95	18 421,86
Ränteintäkter skattekonto	112,00	125,00
	<u>6 816,95</u>	<u>18 546,86</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	714 647,00	879 603,00
Övriga finansiella kostnader	0,00	180,00
	<u>714 647,00</u>	<u>879 783,00</u>
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2		
Marken är upplåten med tomträtt		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	34 465 037,00	33 847 282,00
Årets investeringar	856 775,00	467 755,00
Omklassifiering pågående arbete	0,00	150 000,00
	<u>35 321 812,00</u>	<u>34 465 037,00</u>
Ingående avskrivningar	12 820 582,00	12 006 885,00
Årets avskrivningar	878 804,00	813 697,00
	<u>13 699 386,00</u>	<u>12 820 582,00</u>
Utgående planenligt restvärde	21 622 426,00	21 644 455,00
varav byggnader	21 622 426,00	21 644 455,00
varav mark	0,00	0,00
Pågående arbete parkering		IB 150 000,00
Omfört markanläggning		<u>-150 000,00</u>
		0,00
Pågående arbete gårdsmiljö Järnet 2	52 875,00	0,00

HSB brf Järnet
Organisationsnummer 773200-1313
forts Specifikation byggnader
Not 6

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Byggnader	11 783 153	362 795	8 865 076	2 918 077	3 280 872
Badrum samt stambyte 2002	13 000 000	202 226	2 936 085	10 063 915	10 266 141
Fönsterbyte 2004/2005	6 000 000	177 586	1 474 138	4 525 862	4 703 448
Markanläggning 2009	2 533 735	59 506	273 764	2 259 971	2 319 477
Sophus 2009	530 394	13 260	66 300	464 094	477 354
P-plats	617 755	20 592	41 184	576 571	597 163
Porttelefon	856 775	42 839	42 839	813 936	0
	35 321 812	878 804	13 699 386	21 622 426	21 644 455
Mark	0			0	0
	35 321 812	878 804	13 699 386	21 622 426	21 644 455

Avskrivning på byggnad har skett enligt 30 årig avskrivningsplan.
Avskrivning fönsterbyte sker enligt planmässig avskrivning på 33 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.
Avskrivning låssystem sker enligt planmässig avskrivning på 20 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 108 545 000 (114 378 000). Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	81 000 000	27 000 000	108 000 000
Lokaler	346 000	199 000	545 000
	81 346 000	27 199 000	108 545 000

<u>Inventarier</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
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	1 112,00	4 180,00
Avgiftsfordringar	2,00	0,00
	1 114,00	4 180,00

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	25 919,00	25 314,00
	25 919,00	25 314,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	83 609,00	0,00
Kabel-tv	23 372,00	38 960,00
Tomträttsavgäld	73 984,00	73 984,00
Bredbandsbolaget	755,00	0,00
	181 720,00	112 944,00

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	17 795,50	12 670,50
Swedbank Penningmarknadskonto	1 002 023,44	1 673 366,89
	1 019 818,94	1 686 037,39

HSB brf Järnet
Organisationsnummer 773200-1313
Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställt	967 465,00	1 336 467,00	1 362 682,28	-460 277,51
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-136 467,00	-323 810,51	460 277,51
Årets resultat				651 247,97
Belopp vid årets utgång	967 465,00	1 200 000,00	1 038 871,77	651 247,97

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Länsförsäkringar	3,65%	2012-12-19--2022-12-30	4 769 976,00	4 867 336,00
Stadshypotek 856232	4,14%	2010-12-01--2015-12-01	4 438 784,00	4 484 544,00
Stadshypotek 20546	2,08%	2013-12-03--2014-03-03	2 582 920,00	3 592 349,00
Stadshypotek 876506	5,10%	2011-03-01--2019-03-01	5 328 225,00	5 387 925,00
			17 119 905,00	18 332 154,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 11 059 tkr.
Amorteringar under 2014 kommer att ske med 205 tkr.

Not 13 Övriga skulder

Deposition nycklar MC-garage	4 000,00	4 000,00
Källskatt	8 287,00	8 088,00
Återbet avgift	0,00	3 260,00
	12 287,00	15 348,00

Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	635 825,00	599 272,00
Räntor	56 967,00	58 992,00
Innehåll belopp p-plats	0,00	62 500,00
Sociala avgifter	24 469,75	24 029,77
Revisionsarvode BoRevision	15 663,00	15 088,00
Arvoden	68 750,00	67 650,00
	801 674,75	827 531,77

Karlstad den 31/3-2014

[Signature]

Jonas Holm

[Signature]

Anna Holm

[Signature]

Thomas Andersson

[Signature]

Lars Johansson

[Signature]

Ulla Andersson

[Signature]

John Johansson

[Signature]

Ulla Röjden

[Signature]

Åke Rask

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11/4-2014

[Signature]

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
utsedd av HSB Riksförbund

[Signature]

Bror Carlsson
föreningsvald revisor

[Handwritten mark]

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad för år 2013.

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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad 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.

Karlstad den 11 / 4 2014



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Bror Carlsson
Av föreningen vald 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 förvaltningsberättelsen. 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: Atingen 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

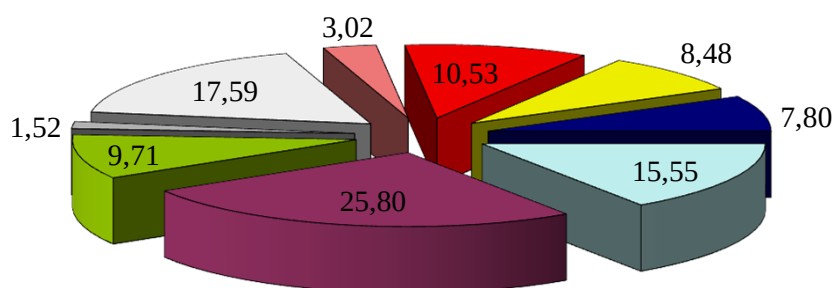
1 150 kr/m²

Likvida medel

69 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Underhåll	1 297 893	1 950 829	15,55	24,21
Va,el o värme	2 153 099	2 236 799	25,80	27,75
Köpta tjänster	810 301	802 738	9,71	9,96
Reparationer	127 090	149 652	1,52	1,86
Övr driftkostn	1 468 375	1 422 419	17,59	17,65
Fastighetsskatt/avgift	252 290	282 240	3,02	3,50
Avskrivning	878 804	813 697	10,53	10,10
Kapitalkostn	707 830	861 236	8,48	10,69
Årets resultat	651 248	-460 278	7,80	-5,71
TOTALT	8 346 930	8 059 332	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