



ÅRSREDOVISNING 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPEN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0737



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Aspen i Lidköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31, föreningens 50:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening.

Fastigheter

På fastigheten, som färdigställdes 1964, finns 4 hus med 8 trappuppgångar.

År 2005 skedde en större ombyggnad, som omfattade stam- och elbyte, byte av lgh.dörrar och byte av fönster.

Fastighetsbeteckning

Aspen 4

Adress

De la Gardievägen 82 A-H, Lidköping

Antal objekt

71 st bostäder om 4.201 m²

1 st lokal om 89,5 m²

30 st garage

45 st parkeringsplatser

Lgh fördelning

23 st 1 rum och kök/kokvrå

31 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, förs.nr 6006492-07.

Förvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret haft avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.

Avtal gällande teknisk förvaltning är från och med 2009 tecknat med Lidköpings Fastighet- och Företagstjänst. Avtalet inkluderar även jourhållning.

Avtal finns med Taxi Lidköping gällande låsöppning.

Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades 2013.

Avtal gällande uppdatering av underhållsplan är tecknat med HSB.

Styrelsens stadgeenliga besiktning har skett i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Energideklaration är utförd år 2009.

Lagstadgad OVK är godkänd vid besiktning 2012.

Nästa besiktning ska ske senast 2018.

Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	2990	2 952	2 792	2 740	2 684
Rörelseresultat tkr	867	916	589	423	893
Resultat efter finansiella poster tkr	497	479	76	-54	422
Balansomslutning tkr	16 758	16 553	16 429	16 986	17 109
Avgifts- & hyresbortfall tkr	2	2	3	5	7
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostäder kr	673	660	631	619	602
Fond för yttre underhåll tkr	1150	890	647	737	505

Väsentliga händelser under året

Aktiviteter

I år kom 22 personer till årets sommarfest.

I lussefesten deltog 26 personer. Lussetåget kom även i år från Dalängsskolan.

Årets underhåll

Under verksamhetsåret har följande periodiska underhåll skett:

<u>Leverantör</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Kronor</u>
Fastighet & företagstjänst	Ny mangel	5 521,00

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14. I stämman deltog 28 medlemmar.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemmar i föreningen är 78 st, varav 77 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under verksamhetsperioden har 10 st bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen samt suppleanter

Carina Tidblom	ordförande
Bachu Miah	vice ordförande
Margareta Folkesson	sekreterare
Joakim Landahl	ledamot
Thomas Persson	ledamot
Anders Funk	ledamot utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Ingeborg Hill	suppleant
Ingemar Josefsson	suppleant
Jesper Gustafsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bachu Miah och Joakim Landahl av ordinarie ledamöter och suppleanterna Ingemar Josefsson och Ingeborg Hill.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Carina Tidblom, Bachu Miah, Margareta Folkesson och Ingeborg Hill, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bachu Miah.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Kjell-Åke Karlsson med Kristina Wellner som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Carina Tidblom med Bachu Miah som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Lundgren sammankallande samt Tony Lifh.

Uppdrag

Studieorganisatör har varit Mona Mäki och Carina Tidblom.

Miljösamordnare har varit Bachu Miah.

Brandskyddsansvaring har varit Bachu Miah.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2014

Budgeten visar ett underskott på 89 316 kr efter att 305 000 kr reserverats för framtida planerade underhållsåtgärder samt att 800 000 kr disponerats ur underhållsfonden.

Framtida underhåll

Underhåll följer upprättad plan. Närmast i tiden är dräneringen runt husen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2014-01-01 med 2,5 % . Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften per m² lägenhetsyta inkl värme 690 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget/underhållsplan..
Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	315 585
Årets resultat	<u>496 536</u>
	812 121

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-5 521	avseende årets underhållskostnad
Avsättning till fond för yttre underhåll	308 000	enligt budget/underhållsplan
Extra avsättning	400 000	
Balanserat resultat	<u>109 642</u>	
	812 121	

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

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping**

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 989 961	2 951 581
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 651 752	-1 571 967
Utfört underhåll		-5 521	0
Fastighetsskatt/avgift		-94 280	-96 915
Avskrivningar	Not 3	-371 756	-366 206
Summa fastighetskostnader		-2 123 309	-2 035 088
Rörelseresultat		866 652	916 493
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 846	34 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-405 962	-471 803
Summa finansiella poster		-370 116	-437 222
Årets resultat		496 536	479 271
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-308 000	-260 000
Extra avsättning		-400 000	0
Disposition underhållsfond		5 521	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-702 479	-260 000
Resultat efter fondförändring		-205 943	219 271

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 13 546 233 13 917 989

Mark

102 400 102 400

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7 168 888 0

13 817 521 14 020 389

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 818 021 14 020 889

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

44 0

Avräkningskonto HSB NVG

926 856 978 657

Övriga fordringar

Not 9 28 462 20 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 85 112 33 157

1 040 474 1 032 105

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 900 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 940 474 2 532 105

Summa tillgångar**16 758 495 16 552 994**

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

403 245

403 245

Underhållsfond

1 150 365

890 365

1 553 610

1 293 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

315 585

96 314

Årets resultat

496 536

479 271

812 121

575 585

Summa eget kapital

2 365 731

1 869 195

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 368 002

13 720 502

13 368 002

13 720 502

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

352 500

353 248

Leverantörsskulder

222 063

164 050

Fond för inre underhåll

145 082

154 608

Övriga skulder

Not 15

13 123

9 228

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

291 994

282 163

1 024 763

963 297

Summa skulder

14 392 765

14 683 799

Summa eget kapital och skulder**16 758 495****16 552 994****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

16 400 000

16 400 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader/Ombyggnader

Avskrivning sker från 2005 enligt en 50-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,68 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på ventilationsombyggnad år 2006 sker enligt en 20-årig rak avskrivningsplan som sträcker sig till år 2025. Avskrivning på motorvärmare år 2006 sker enligt en 10-årig avskrivningsplan som sträcker sig till år 2015. Avskrivning på sophus år 2007 sker enligt en 10-årig avskrivningsplan som sträcker sig till år 2016.

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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	34 500	26 050
Vicevärdsarvode	37 400	34 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	11 926	3 300
Sociala kostnader	24 862	17 858
	<u>111 188</u>	<u>83 708</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 827 812	2 772 360
	Hyrer	163 542	149 844
	Bortfall hyrer	-1 631	-1 800
	Övriga intäkter	238	31 177
		2 989 961	2 951 581
Not 2	Drift		
	Personalkostnader mm	111 188	83 708
	Fastighetsskötsel och lokalvård	303 487	289 815
	Tv/datakostnader	57 381	55 732
	Reparationer	111 496	54 388
	El	128 977	103 447
	Uppvärmning	652 757	693 341
	Vatten	73 351	72 840
	Renhållning	18 964	19 241
	Försäkringar	27 755	25 703
	Administration och revision	104 181	99 728
	Övriga driftskostnader	62 214	74 024
		1 651 752	1 571 967
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	371 756	366 206
		371 756	366 206
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 007	2 152
	Ränteintäkter skattekonto	126	754
	Övriga ränteintäkter	33 713	31 675
		35 846	34 581
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	405 962	471 803
		405 962	471 803

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
<u>Byggnader/Ombyggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	18 654 112	18 654 112
Årets investeringar	0	318 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 654 112	18 654 112
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 736 123	-4 369 917
Årets avskrivningar	-371 756	-366 206
Utgående avskrivningar	-5 107 879	-4 736 123
Bokfört värde byggnade och ombyggnader	13 546 233	13 917 989
 Taxeringsvärde för Aspen 4		
Byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	240 000	489 000
	22 240 000	22 489 000
Mark - bostäder	6 800 000	7 200 000
Mark - lokaler	56 000	52 000
	6 856 000	7 252 000
Taxeringsvärde totalt	29 096 000	29 741 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående dränering och markomläggning	168 888	0
Utgående anskaffningsvärde	168 888	0
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
En andel i HSB NVG ek.för.	500	500



Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar	16 268	8 223
Skattekonto	12 194	12 068
	28 462	20 291

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel	0	18 814
Fjärrvärme	22 129	0
Fastighetsförsäkring	29 059	0
Comhem	14 659	14 343
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 265	0
	85 112	33 157

Not 11 Kortfristiga placeringar

Fastränteplaceringar HSB NVG ek. för.	1 900 000	1 500 000
	1 900 000	1 500 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	403 245	890 365	96 314	479 271
Vinstdisp enl. stämmobeslut		260 000	219 271	-479 271
Årets resultat				496 536
Belopp vid årets slut	403 245	1 150 365	315 585	496 536

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 28630	3,05%	2014-03-14	2 625 000	62 500
Nordea	3978 84 28649	3,05%	2014-03-20	2 625 000	62 500
Nordea	3978 84 28657	3,05%	2014-03-18	2 625 000	62 500
Nordea	3978 84 28665	1,25%	2014-03-17	2 625 000	62 500
Nordea	3978 84 35874	3,05%	2014-05-09	1 689 252	40 000
Nordea	3978 84 47694	3,05%	2014-03-31	1 531 250	62 500
				13 720 502	352 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 368 002
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	11 958 002
---	------------



Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	352 500	353 248
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	6 855	4 943
Arbetsgivaravgifter	6 268	4 285
	13 123	9 228
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	17 108	20 468
Elkostnader	15 413	17 884
Uppvärmning fjärrvärme	0	5 338
Arvode BoRevision	7 915	7 617
Övriga upplupna kostnader	0	800
Förutbetalda hyror och avgifter	251 558	230 056
	291 994	282 163

Lidköping 19/3 2014
Anders Funk
Bachu Miah
Carina Tidblom
Joakim Landahl
Margareta Folkesson
Thomas PerssonVår revisionsberättelse har lämnats 3/4 2014
Kristina WellnerAv föreningen vald revisor
Kristina Wellner
Markus GustavssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Organisationsnummer 769000-0737

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsbs Brf Aspen I Lidköping 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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 2013-12-31 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 Hsbs Brf Aspen I Lidköping för 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

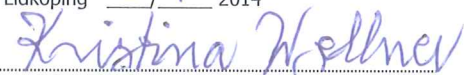
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Lidköping 3/4 2014



Kristina Wellner
Av föreningen vald revisor



Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor