

Org.nr: 769000-0802



ÅRSREDOVISNING 2012

HSBs brf Samarbete i Lidköping



Nordvästra Götaland

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Samarbete i Lidköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01–2012-12-31, föreningens 79:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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 HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar årgång 2003.

Fastigheter

På fastigheten finns 1 bostadshus i 3 våningsplan med 4 trappuppgångar. Fastigheten färdigställdes 1934 och genomgick 1992 en omfattande renovering.

Fastighetsbeteckning

Prometheus 2

Adress

Sveagatan 31 A-D, Lidköping

Antal objekt

36 st bostäder om 1.845 m²

Lgh fördelning

3 st 1 rum och pentry

9 st 2 rum och kokvrå

21 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, förs nr 6009297-04.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning.

Serviceavtal gällande styr- och reglerutrustning är tecknat med Siemens, med Fastighet och Företagstjänst för jourhållning och med Taxi för låsöppning. Nytt avtal avseende uppdatering av underhållsplan är tecknat med Brf Konsult Jonny Leandersson.

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

Funktionskontroll av ventilationssystemet har skett 2011-09-19 med godkänt resultat. Nästa kontroll ska ske senast 2017-09-19. *M4*

Resultat och ställning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	1 255	1 193	1 146	1 124	1 100
Rörelseresultat tkr	279	348	269	-81	387
Resultat efter finansiella poster tkr	93	169	72	-257	196
Balansomslutning tkr	10 868	9 344	9 313	9 602	9 756
Avgifts- & hyresbortfall tkr	0	0	0	0	0
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostäder kr	706	673	647	634	622
Fond för yttre underhåll tkr	2 240	2 118	2 046	2 391	2 094

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under 2012 har en omfattande tak och fasadrenovering påbörjats. Arbetet kommer att slutföras under våren 2013. Ett nytt lån på 1 300 000 kr har tagit för att finansiera renoveringen som annars har bekostats med egna medel.

<u>Leverantör</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Kronor</u>
Lidbygg AB	Reparation av skorstenar	133 851
	Byte balkongdörrar	
	Entrétag balkonger	
	Målning fönsteromfattning	

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-29.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemmar i föreningen är 44 st, varav 43 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB-föreningen. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Kjell Jonsson	ordförande, brandskyddsansvarig
Andreas Broman	ledamot, vice ordförande
Erling Joelsson	sekreterare samt utsedd av HSB-föreningen
Jonas Eriksson	ledamot, vice sekreterare
Hans-Göran Gatenlöv	ledamot
Christina Finbom	suppleant, studieorganisatör
Gustav Kindberg	suppleant, miljösamordnare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma Kjell Jonsson och Jonas Eriksson av ordinarie ledamöter. Avgående suppleant är Christina Finbom.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kjell Jonsson, Hans-Göran Gatenlöv, Erling Joelsson och Andreas Broman, två i förening.

Vicevärd

Kjell Jonsson har varit vicevärd.

Revisor

Revisorer har varit Erik Berggren med Maud Jansson 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 Kjell Jonsson med Andreas Broman som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Gunhild Swensson, sammankallande och Gunvor Leidner.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2013

Budgeten visar ett överskott på 11 394 kr efter att 75 000 kr reserverats för framtida underhåll enligt föreningens underhållsplanering samt disponering av yttre fond med 105 000 kr.

Framtida underhåll

Under 2013 kommer fasadrenoveringen att slutföras. Källarfönster kommer att bytas, fasaden ska målas med klotterskydd och en ytbehandling av källartrappan och vägg ska göras.

Målning av trapphus framflyttas några år och kommer inte att utföras under 2013.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 4 %. Därefter utgör den genomsnittliga årsavgiften inkl värme per m² lägenhetsyta 734 kr. *mu*

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	169 028
Årets resultat	<u>93 499</u>
	262 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-133 851	avseende årets underhållskostnad
Reservering till fond för yttre underhåll	140 000	enligt underhållsplan/budget
Balanserat resultat	<u>256 378</u>	
	262 527	

**HSB Brf Samarbete i Lidköping**

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 255 444	1 193 399
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-651 859	-659 239
Utfört underhåll		-133 851	0
Fastighetsskatt/avgift		-49 380	-47 112
Avskrivningar	Not 3	-141 563	-139 315
Summa fastighetskostnader		-976 653	-845 666
Rörelseresultat		278 791	347 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	40 264	51 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-225 556	-230 125
Summa finansiella poster		-185 292	-178 844
Årets resultat		93 499	168 889
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-140 000	-122 000
Disposition underhållsfond		133 851	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-6 149	-122 000
Resultat efter fondförändring		87 350	46 889

174



HSB Brf Samarbete i Lidköping

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 6	6 489 370	6 630 933
	4 194	4 194
Not 7	3 223 937	0
	<u>9 717 501</u>	<u>6 635 127</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>9 718 001</u>	<u>6 635 627</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB NVG

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 109 713	639 459
Not 9	9 169	12 407
Not 10	30 955	56 976
	<u>1 149 837</u>	<u>708 842</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	0	2 000 000
--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 149 837</u>	<u>2 708 842</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 867 837</u>	<u>9 344 469</u>
-------------------	------------------

H4

**HSB Brf Samarbete i Lidköping****Balansräkning** **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

42 100 42 100

Underhållsfond

2 240 311 2 118 311

2 282 411 2 160 411*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

169 028 122 138

Årets resultat

93 499 168 889

262 527 291 028

Summa eget kapital

2 544 938 2 451 439**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13 7 497 078 6 379 016

7 497 078 6 379 016*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14 186 246 106 248

Leverantörsskulder

249 969 63 865

Skatteskulder

6 699 10 507

Fond för inre underhåll

242 396 209 705

Övriga skulder

Not 15 2 060 3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 138 452 123 686

825 822 514 014

Summa skulder

8 322 900 6 893 030**Summa eget kapital och skulder**

10 867 837 9 344 469**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

10 551 300 10 551 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *my*

**HSB Brf Samarbete i Lidköping****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader och ombyggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,41 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och sträcker sig till år 2018.

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 26,3% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 300	25 700
Vicevärdsarvode	30 800	29 000
Revisorsarvode	1 200	1 200
Löner och andra ersättningar	7 380	6 542
Sociala kostnader	3 609	1 681
	75 288	64 123

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

my



HSB Brf Samarbete i Lidköping

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 302 780	1 240 800
	Hyror	3 600	3 600
	Övriga intäkter	65	0
	Bruttoomsättning	1 306 445	1 244 400
	Avsatt till inre fond	-51 001	-51 001
		1 255 444	1 193 399
Not 2	Drift		
	Personalkostnader mm	75 288	64 123
	Fastighetsskötsel och lokalvård	138 044	152 754
	Tv/datakostnader	25 428	24 727
	Reparationer	8 054	51 608
	El	30 756	32 688
	Uppvärmning	213 751	176 918
	Vatten	26 249	22 509
	Renhållning	16 731	16 732
	Försäkringar	15 039	14 147
	Administration och revision	72 505	70 999
	Övriga driftskostnader	30 013	32 034
		651 859	659 239
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	124 726	122 478
	Ombyggnader	16 837	16 837
		141 563	139 315
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 454	1 264
	Ränteintäkter skattekonto	17	68
	Övriga ränteintäkter	37 792	49 948
		40 264	51 281
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	225 529	230 125
	Räntekostnader kortfristiga skulder	27	0
		225 556	230 125

**HSB Brf Samarbete i Lidköping**

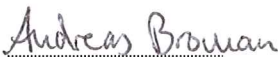
Noter	2012-12-31	2011-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	8 856 076	8 856 076		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 856 076	8 856 076		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 326 170	-2 203 692		
Årets avskrivningar	-124 726	-122 478		
Utgående avskrivningar	-2 450 896	-2 326 170		
Bokfört värde byggnader	6 405 180	6 529 906		
Ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	168 375	168 375		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 348	-50 511		
Årets avskrivningar	-16 837	-16 837		
Utgående avskrivningar	-84 185	-67 348		
Bokfört värde ombyggnader	84 190	101 027		
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	6 489 370	6 630 933		
Taxeringsvärde för Prometheus 2				
Byggnad - bostäder	11 200 000	11 200 000		
Byggnad - lokaler	24 000	24 000		
	11 224 000	11 224 000		
Mark	3 429 000	3 429 000		
	3 429 000	3 429 000		
Taxeringsvärde totalt	14 653 000	14 653 000		
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott				
Pågående fasadrenovering	3 223 937	0		
Utgående anskaffningsvärde	3 223 937	0		
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper				
En andel i HSB NVG ek.för.	500	500		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	9 169	9 123		
Handkassa	0	3 284		
	9 169	12 407		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Upplupen ränta fasträntekonto	0	28 275		
Fjärrvärme	0	4 105		
Fastighetsförsäkring	15 674	15 039		
Com Hem	6 385	6 357		
Siemens	3 271	3 200		
Brf Konsult Jonny Leandersson	5 625	0		
	30 955	56 976		
Not 11 Kortfristiga placeringar				
Fasträntepaceringar HSB NVG ek. för.	0	2 000 000		
	0	2 000 000		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 100	2 118 311	122 138	168 889
Vinstdisp enl. stämmobeslut		122 000	46 889	-168 889
Årets resultat				93 499
Belopp vid årets slut	42 100	2 240 311	169 028	93 499



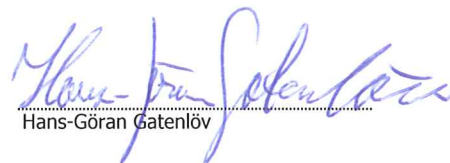
HSB Brf Samarbete i Lidköping

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-30339-355464	3,39%	2015-09-30	3 067 620	71 340
Stadshypotek	13-30339-367938	3,29%	2014-10-30	1 663 600	17 700
Stadshypotek	13 30339 342344	3,18%	2013-01-01	1 652 104	17 206
Stadshypotek	13-30339-379756	3,02%	2016-12-01	1 300 000	80 000
				7 683 324	186 246
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 497 078
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 752 094
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				186 246	106 248
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 060	3
				2 060	3
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntor				42 823	27 150
Elkostnader				5 315	3 221
Uppvärmning fjärrvärme				2 904	0
Arvode BoRevision				7 617	7 328
Förutbetalda hyror och avgifter				79 793	85 987
				138 452	123 686

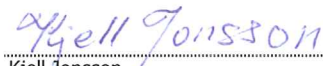
Lidköping 20/3 2013


Andreas Broman


Erling Joelsson


Hans-Göran Gatenlöv


Jonas Eriksson


Kjell Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/4 2013


Erik Berggren
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete, org.nr. 769000-0802

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Samarbete 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.

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 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 den 8 / 4 2013



Erik Berggren

Av föreningen vald
revisor



Markus Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor