

ÅRSREDOVISNING

1 januari - 31 december 2013

**HSB bostadsrättsförening
Haninge i Linköping**



Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Haninge i Linköping, org.nr 716402-8347, får härmed avge redovisning för 2013-01-01--12-31, föreningens 28:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1986 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1989. Föreningen äger fastigheten Rambalken 1 med adress Aftongatan 2-158.

Föreningens hus omfattar 151 bostäder med en sammanlagd yta av 13 762,5 m², 11 hyreslokaler med en sammanlagd yta av 372,5 m², 123 garage och 46 bilplatser. Medelyta för bostäder är cirka 91 m².

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Gunnel Arkehed Dubuc	ordförande
Åsa Åbom	vice ordförande
Per Ingvarsson	sekreterare
Carina Mellqvist	vice sekreterare
Kent Bohman	ledamot
Stig- Olof Carlsson	ledamot
Göran Jacobsson	HSB-ledamot
Stefan Kvist	suppleant
Mattias Waldo	suppleant
Anders Samuelsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande årsstämma är ledamöterna Gunnel Arkehed Dubuc, Carina Mellqvist och Per Ingvarsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 228 st. HSB Östergötland innehar även ett medlemskap i föreningen. Antalet överlåtelse har under verksamhetsåret varit 10 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2013. Extra stämma hölls den 26 aug 2013 där fråga om justering av årsmötesprotokollet togs upp bifölls.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Brunberg med Sune Nilsen som suppleant, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor. KPMG AB har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

Fullmäktigeombud till HSB Östergötland

Vid ordinarie föreningsstämma/konstituerande styrelsemöte 2013 valdes Gunnel Arkehed Dubuc till fullmäktigeombud till HSB Östergötland och som ersättare valdes Åsa Åbom.

Valberedning

Anna-Carin Sandell, Fredrik Hellström och Rolf Svensson ingick i valberedningen.

KUL-kommitté och fritidsaktiviteter

Ulrika Petersson, Kent Bohman och Katarina Carlsson har ingått i KUL-kommittén. Kommittén har anordnat följande:

- Julgransplundring
- Vårfest
- Nationaldagsfirande
- Utflykt till Liseberg
- Julbordskryssning

Kurser och konferenser

Stefan Kvist	Förvaltningsråd
Gunnel Arkehed Dubuc	Förvaltningsråd
Lars Brunberg	Revisionsutbildning
Anna-Carin Sandell	Utbildning valberedning
Rolf Svensson	Utbildning valberedning

Utbildning av styrelsen via HSB vid tre tillfällen. Vid första mötet var samtliga förtroendevalda kallade.

1:a tillfället	Bo i bostadsrätt
2:a tillfället	Fastighetsägarnas ansvar
3:a tillfället	Använda hemsidan

Vicevärd och anställda

Vicevärd i föreningen har varit Johnny Ek.

Bostadsrättsföreningen har ingen egen anställd personal. Avtal har tecknats med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och med HSB Boservice AB vad gäller den tekniska skötseln.

Fastighetsförsäkring

Bostadsrättsföreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Bostadsrättsföreningen har tecknat bostadsrättstillägg genom föreningens försorg.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV genom Com Hem. Föreningens lägenheter är kollektivt anslutna till datakommunikation genom Bredbandsbolaget.

U. J.
G. A. D. Dubuc
Å. Å. B. om

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Målning
- Lagning av tak
- Omplantering av häckar och buskar

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

- Byte av garageportar 2014
- Renovering av hissar
- Byte av Minimaster ventilationsaggregat
- Utbyggnad av cykelförråd

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 1997. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 664 kr/m².

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	9 369	9 649	9 618	9 672
Rörelseresultat, tkr	3 415	2 878	2 786	3 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	910	141	145	708
Balansomslutning, tkr	105 879	106 238	107 745	112 013
Fond för yttre underhåll, tkr	4 068	4 926	5 795	6 069

Förslag till behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 341 113
Årets resultat	910 296
	6 251 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-667 491
Överför till fond för yttre underhåll enl budget	599 491
Balanseras i ny räkning	6 319 409
	6 251 409

Enligt budget är avsättningen till yttre fond 599 000 kronor.

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 3 999 500 kr.

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

U. J.
GAB
U. J.
RA

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	9 638 818	9 648 755
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-667 491	-1 458 297
Driftkostnader	3	-4 102 822	-3 883 519
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		-590 016	-582 337
Avskrivningar	4	-863 196	-846 271
		-6 223 525	-6 770 424
Rörelseresultat		3 415 293	2 878 331
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	174 851	168 659
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-2 679 848	-2 906 329
		-2 504 997	-2 737 670
Resultat efter finansiella poster		910 296	140 661
ÅRETS RESULTAT		910 296	140 661

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	92 753 466	93 616 662
Mark		4 780 000	4 780 000
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel HSB Östergötland		500	500
Summa anläggningstillgångar		97 533 966	98 397 162
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		8 160	4 080
Övriga fordringar	8	21 196	3 737
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	9	257 855	226 532
Avräkning HSB Östergötland		2 557 684	2 106 633
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Placeringskonto HSB	10	5 500 000	5 500 000
Summa omsättningstillgångar		8 344 895	7 840 982
SUMMA TILLGÅNGAR		105 878 861	106 238 144

HSB Brf Haninge
orgnr: 716402-8347

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		10 001 991	10 001 991
Fond för yttre underhåll		4 067 500	4 926 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 341 113	4 341 452
Årets resultat		910 296	140 661
Summa eget kapital		20 320 900	19 410 604
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	83 807 500	85 057 500
Leverantörsskulder		541 090	646 069
Fond för inre underhåll	13	67 189	67 189
Skatteskulder		14 837	7 158
Övriga skulder	14	81 018	49 679
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	15	1 046 327	999 945
Summa skulder		85 557 961	86 827 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 878 861	106 238 144
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		94 902 500	94 902 500
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
Föreningsavgäld		742 050	890 460

U.S.
GAB O.S.
KO RA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder tas upp till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en upprättad avskrivningsplan som sträcker sig till 2064.

Årets avskrivning uppgår till 0,76 procent av anskaffningsvärdet.

K-regelverk

Från och med räkenskapsåret som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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.

Övrigt

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens beräknade skattemässiga underskott uppgick vid ingången av räkenskapsåret till 50 995 535 kr.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter bostäder	9 143 029	9 143 029
Hysesintäkter lokaler	12 600	12 600
Hysesintäkter garage	375 615	375 360
Hysesintäkter p-platser	47 175	48 790
Bonus från HSB Östergötland	19 622	36 417
Övriga intäkter	40 777	32 559
	9 638 818	9 648 755

Not 2

Underhållskostnader	2013	2012
Periodiskt underhåll	667 491	1 458 297
	667 491	1 458 297

Not 3

Driftkostnader	2013	2012
Utgift för materialinköp	12 089	21 178
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	384 445	368 040
Fastighet jouravtal	26 453	27 496
Snöröjning	44 098	144 772
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 840	1 429
Fastighetsbevakning	29 700	27 570
Hisskostnader	67 274	72 094
Bredband	226 500	226 500
Kabel-tv	137 632	133 664
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 771	48 007
Reparationer löpande	419 578	295 364
Fastighetsel drivkraft och belysning	321 382	307 138
Fjärrvärme	976 342	952 714
Vatten	329 598	337 094
Avfallshantering	313 843	324 619
Fastighetsförsäkring	143 848	128 438
Självrisk och försäkringsskador	65 136	34 248
Ersättning försäkringsskador	-66 244	-77 977
Telekommunikation och porto	3 783	3 763
Datakommunikation	7 620	7 620
Revisionsarvoden (extern)	11 550	11 238
Fritidsverksamhet	6 900	6 249

HSB Brf Haninge
orgnr: 716402-8347

Arvode administrativ förvaltning	208 704	203 700
Övriga förvaltningskostnader	3 880	2 175
Kostnad underhållsplaner	5 819	0
Medlems- och föreningsavgifter	52 848	52 848
Utbildning förtroendevalda	9 845	0
Övriga rörelsekostnader	32 466	48 118
	<u>3 849 700</u>	<u>3 708 099</u>

Förtroendevalda och personalkostnader

Arvode till styrelse	114 825	57 424
Arvode till revisor	3 097	3 080
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Övriga arvoden till förtroendevalda	22 534	29 040
Arvode övriga uppdrag	9 000	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	55 666	37 876
	<u>253 122</u>	<u>175 420</u>

Summa driftkostnader **4 102 822** **3 883 519**

Not 4

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	863 196	846 271
	<u>863 196</u>	<u>846 271</u>

Not 5

Ränteintäkter och likn resultatposter	2013	2012
Ränta avräkning HSB	26 412	26 552
Ränta placeringskonto HSB	148 439	142 107
	<u>174 851</u>	<u>168 659</u>

Not 6

Räntekostnader och likn resultatposter	2013	2012
Räntor fastighetslån	2 531 438	2 757 919
Föreningsavgäld	148 410	148 410
	<u>2 679 848</u>	<u>2 906 329</u>

Not 7

Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	113 136 179	113 136 179
Ingående avskrivningar	-19 519 517	-18 673 246
Årets avskrivning	-863 196	-846 271
Utgående planenligt restvärde byggnader	92 753 466	93 616 662

U.S.
GABO OWS
RD RA

HSB Brf Haninge
orgnr: 716402-8347

Fastighetens taxeringsvärde 124 478 000 kr

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/småhus	36 018 000	23 235 000	59 253 000
Bostäder/hyreshus	46 000 000	14 800 000	60 800 000
Lokaler	3 187 000	1 238 000	4 425 000
	85 205 000	39 273 000	124 478 000

Not 8

Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Fordran kundbonus HSB	17 202	0
Skattekonto	2 713	2 456
Förskott	1 281	1 281
	21 196	3 737

Not 9

Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upploopna ränteintäkter	27 876	8 625
Förutbetald fastighetsförsäkring	147 289	143 849
Övr förutbet kostn/uppl intäkt	82 690	74 058
	257 855	226 532

Not 10

Placeringskonto HSB	Slutdatum	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Placeringskonto	2014-02-28	1,85%	4 500 000	4 500 000
Placeringskonto	2016-03-10	3,75%	1 000 000	1 000 000

Not 11

Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 001 991	4 926 500	4 341 452	140 661
Disp enl stämmobeslut		-859 000	999 661	-140 661
Årets resultat				910 296
Belopp vid årets slut	10 001 991	4 067 500	5 341 113	910 296

Not 12

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,31	2014-06-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek AB	3,03	2018-03-27	35 450 000	35 700 000
Swedbank Hypotek AB	2,58	2014-01-15	7 300 000	7 300 000
Swedbank Hypotek AB	2,57	2015-09-25	21 057 500	21 057 500
Swedbank Hypotek AB			0	1 000 000
			83 807 500	85 057 500

HSB Brf Haninge
orgnr: 716402-8347

Nästa års amortering uppgår till	1 250 000
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till	5 000 000
Därefter uppgår skulden till	77 557 500

Not 13

Fond för inre underhåll

2013-12-31 2012-12-31

Ingående behållning	67 189	78 366
Uttag under året	0	-11 177
Utgående behållning	67 189	67 189

Not 14

Övriga skulder

2013-12-31 2012-12-31

Källskatt	41 089	25 900
Arbetsgivaravgift	39 929	23 779
	81 018	49 679

Not 15

Uppl kostnader o förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna räntekostnader	307 066	282 816
Förutbetalda hyror och avgifter	727 661	706 229
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	11 600	10 900
	1 046 327	999 945

U. J
Gao au
16 KD AA

NYCKELTAL

Resultatmått

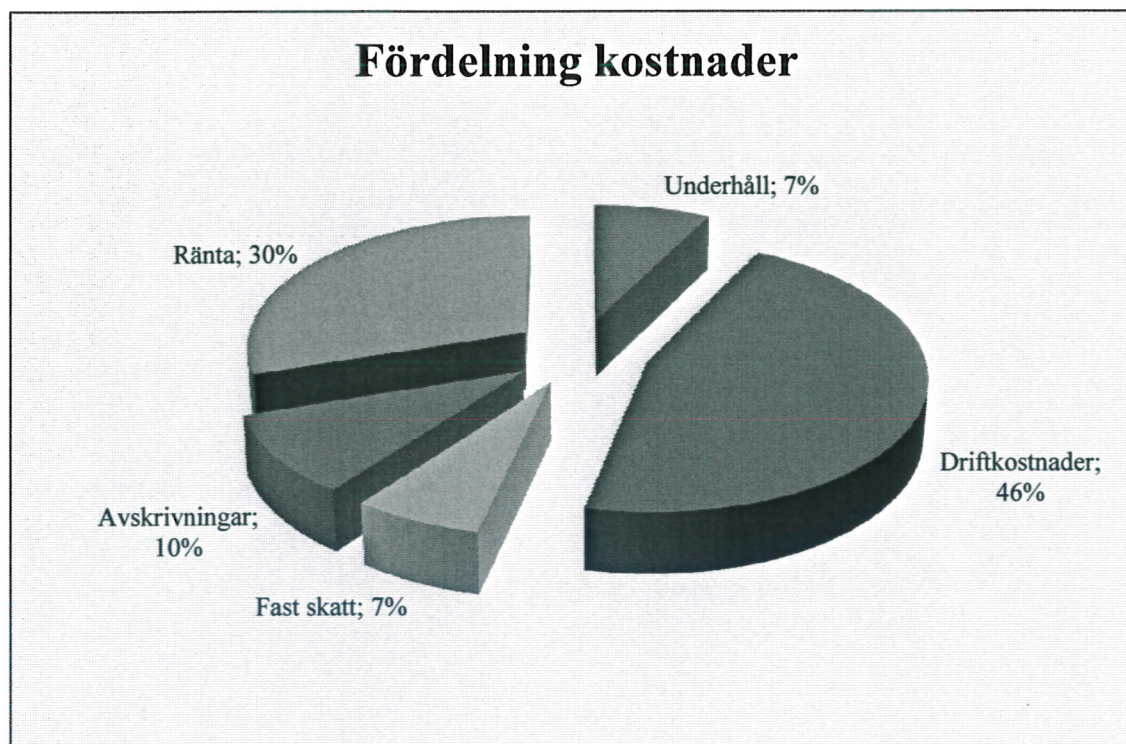
Nettomarginal	9%	1%
Räntabilitet på totalt kapital	1%	0%

Balansmått

Soliditet	19%	18%
Kassalikviditet	477%	443%

Nyckeltal per kvm

Underhållskostnader	47	103
Driftkostnader	290	275
Fastighetsskatt och kommunal avgift	42	41
Avskrivningar	61	60
Räntekostnader	190	206



Linköping den 23/3 2014



Gunnel Arkehed Dubuc



Åsa Åbom



Per Ingvarsson



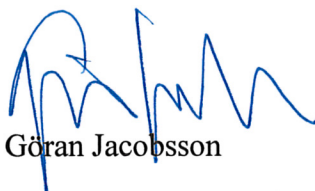
Carina Mellqvist



Kent Bohman



Stig-Olof Carlsson



Göran Jacobsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 17/4 2014



Lars Brunberg
Av föreningen vald revisor



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haninge i Linköping org.nr 716402-8347

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Haninge i Linköping 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 Haninge i Linköping 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.

Linköping den 17/4 2014



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Lars Brunberg
Av föreningen vald revisor