

**HSB-certifierad
bostadsrättsförening**



ÅRSREDOVISNING

1 januari - 31 december 2013

**HSB bostadsrättsförening
Konstnären i Linköping**



Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konstnären i Linköping, org.nr 716425-8324, får härmed avge redovisning för 2013-01-01--12-31, föreningens 27:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 och föreningens hus stod inflyttningsklara 1991. Föreningen äger fastigheten Konstnären 5 med adress Nya Tanneforsvägen 80 A-F och 82-88.

Föreningens hus omfattar 78 bostäder med en sammanlagd yta av 6 461 m², 3 bostadsrättslokaler med en total yta av 281,5 m², 3 hyreslokaler med en total yta av 26,5 m² och 5 bilplatser. Medelyta för bostäder är cirka 83 m².

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Åke Ericsson	ordförande
Fredrik Qwarfort	vice ordförande
Marie Andersson	sekreterare
Angelica Jansson	vice sekreterare (avgick under året)
Ingrid Olsson	ledamot
Elisabeth Adolfsson	HSB-ledamot
Ove Dexlin	suppleant
Christer Carlsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande årsstämma är ledamöterna Marie Andersson och Fredrik Qwarfort samt suppleanten Ove Dexlin.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 101 st. HSB Östergötland innehar även ett medlemskap i föreningen. Antalet överlåtelse har under verksamhetsåret varit 9 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2013.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har varit Micke Hjalmarsson med Bo Örtenvik som ersättare samt extern revisor utsedd av HSB Riksförbund.

KPMG AB, auktoriserat revisionsbolag, har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

Fullmäktigeombud till HSB Östergötland

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Fredrik Qwarfort till fullmäktigeombud till HSB Östergötland.

Valberedning

Valberedning under året har varit Mats Karlsson och Anette Holm (endast kort tid p.g.a flytt).

Trivselkommitté och medlemsinformation

I kommittén ingår Lisbeth Jansson, Eivor Larsson, Bengt Johansson, Agneta Hermansson, Marianne Carlsson och Karin Holmquist.

Under året har kommittén anordnat öppet hus vid flera tillfällen. Föreningen bjuder på fika, det ordnas lotteri och pub, ibland med allsång.

HLR-kurs har anordnats för föreningens medlemmar.

Släktforskning har bedrivits under Kerstin Karlssons ledning.

Kurser och konferenser

Åke Ericsson och Ove Dexlin har deltagit på Förvaltningsråd.

Webbmaster

Webbmaster har varit Ove Dexlin.

Vicevärd och anställda

Vicevärd i föreningen har varit Mats Wall.

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

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Kabel-TV

Föreningen har kabel-TV genom Comhem.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhållsarbeten utförts:

- Byte av motorer i ventilationsaggregaten.
- Installerat elkabel i stuprör på skolhuset.
- Ny flaggstång.
- Målat källargolvet i Nya Tanneforsvägen 86.

- Arbetat med att minska problemet med duvor som stör lägenhetsinnehavare.
- Mindre tilläggsasfaltering.
- Byte av fläkt på taket på Nya Tanneforsvägen 80 F.

Förestående arbete 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.

- Målning av vindsskivor samt övriga trädetaljer och träpanelen på Nya Tanneforsvägen 86 och 88.
- Byte till rörelsedetektorer i trapphus.
- Inmontering av tagg på dörr mot skolgården på Nya Tanneforsvägen 80 F.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 800 kr/m².

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 522	5 534	5 535	5 534
Rörelseresultat, tkr	2 353	2 403	1 487	2 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	675	672	-334	127
Balansomslutning, tkr	71 795	71 764	71 707	72 831
Fond för yttre underhåll, tkr	854	754	1 933	2 123

Förslag till behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 518 986
Årets resultat	674 844
	6 193 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-406 241
Överför till fond för yttre underhåll	375 000
Balanseras i ny räkning	
	6 225 071
	6 193 830

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 822 434 kronor.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	5 521 568	5 533 974
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-406 241	-475 101
Driftkostnader	3	-2 038 434	-1 932 442
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		-110 520	-127 740
Avskrivningar	4	-613 128	-595 765
		-3 168 323	-3 131 048
Rörelseresultat		2 353 245	2 402 926
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteutgifter och likn resultatposter	5	31 002	30 099
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-1 709 403	-1 760 603
		-1 678 401	-1 730 504
Resultat efter finansiella poster		674 844	672 422
ÅRETS RESULTAT		674 844	672 422

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	64 133 506	64 746 634
Mark		4 800 000	4 800 000
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel HSB Östergötland		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 934 006	69 547 134
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		10 041	11 381
Övriga fordringar	8	29 822	411
Förutbetalda kostnader/upplopna intäkter	9	69 735	67 682
Avräkning HSB Östergötland		1 251 721	1 337 060
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Placeringskonto HSB	10	1 500 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		2 861 319	2 216 534
SUMMA TILLGÅNGAR		71 795 325	71 763 668

u

HSB Brf Konstnären
orgnr: 716425-8324

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		13 860 025	13 860 025
Fond för yttre underhåll		853 675	753 776
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 518 986	4 946 462
Årets resultat		674 844	672 422
Summa eget kapital		20 907 530	20 232 685
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	49 348 902	49 926 274
Leverantörsskulder		356 476	388 007
Fond för inre underhåll	13	442 618	445 328
Skatteskulder		0	7 889
Övriga skulder	14	46 066	37 775
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	15	693 733	725 710
Summa skulder		50 887 795	51 530 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 795 325	71 763 668
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		50 454 000	50 454 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
Föreningsavgäld		532 180	638 618

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 progressiv avskrivningsplan som sträcker sig till 2061.

Årets avskrivning uppgår till 0,8 procent av anskaffningsvärdet.

Ombyggnad

Avskrivning av relaxavdelning sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig till 2015.

Övrigt

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

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.

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 procent.

Föreningens beräknade skattemässiga underskott uppgick vid ingången av räkenskapsåret till 24 589 485 kr.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter bostäder	5 171 748	5 171 748
Årsavgifter lokaler	228 000	228 000
Hysesintäkter lokaler	2 700	2 700
Hysesintäkter p-platser	6 000	6 000
Hysesrabatter bostäder	0	-6
Bonus från HSB Östergötland	17 215	23 188
Övriga intäkter	95 905	102 344
	5 521 568	5 533 974

Not 2

Underhållskostnader	2013	2012
Periodiskt underhåll	406 241	475 101
	406 241	475 101

Not 3

Driftkostnader	2013	2012
Utgift för materialinköp	24 849	20 901
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	121 031	117 841
Fastighet jouravtal	15 007	12 357
Snöröjning	27 614	17 889
Entreprenadkostnad städ	205 274	199 877
Sotning	1 004	952
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 005
Hisskostnader	53 700	62 462
Kabel-tv	62 192	60 397
Övriga utgifter för köpta tjänster	77 683	41 760
Reparationer löpande	43 242	10 131
Reparation gemensamma utrymmen	26 513	21 944
Reparation installationer	94 249	63 636
Reparation av huskropp utvändigt	1 149	27 866
Reparation av markytor	8 517	22 967
Reparation tvättstuga	3 484	2 150
Reparation övriga	4 560	0
Fastighetsel drivkraft och belysning	156 878	177 218
Fjärrvärme	547 405	520 227

Väderprognosstyrning	19 665	19 755
Vatten	85 511	86 908
Avfallshantering	85 869	91 505
Fastighetsförsäkring	45 905	40 987
Självrisk och försäkringsskador	17 029	0
Ersättning försäkringsskador	-8 129	0
Kontorsmaterial och trycksaker	2 441	6 133
Telekommunikation och porto	12 595	15 227
Datakommunikation	17 050	4 342
Styrelsekostnader	0	282
Revisionsarvoden (extern)	7 657	7 177
Certifieringskostnader	5 624	5 624
Fritidsverksamhet	1 469	121
Stämmokostnader	2 075	1 948
Arvode administrativ förvaltning	103 296	100 824
Övriga förvaltningskostnader	2 650	233
Kostnad underhållsplaner	3 646	3 375
Medlems- och föreningsavgifter	27 300	27 300
Utbildning förtroendevalda	0	2 347
Övriga rörelsekostnader	8 675	12 756
	1 914 679	1 819 424
Förtroendevalda och personalkostnader		
Löner till anställda	0	825
Arvode till styrelse	47 750	37 925
Arvode vicevärd	44 815	44 104
Övriga arvoden till förtroendevalda	5 100	6 800
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	26 090	23 364
	123 755	113 018
Summa driftkostnader	2 038 434	1 932 442
Not 4		
Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	596 128	578 765
Om- och tillbyggnader	17 000	17 000
	613 128	595 765

HSB Brf Konstnären
orgnr: 716425-8324

Not 5

Ränteintäkter och likn resultatposter

	2013	2012
Ränta avräkning HSB	10 967	7 619
Ränta placeringskonto HSB	20 005	22 469
Icke skattepliktiga ränteintäkter	30	11
	31 002	30 099

Not 6

Räntekostnader och likn resultatposter

	2013	2012
Räntor fastighetslån	1 602 635	1 651 126
Övriga räntekostnader	0	314
Föreningsavgäld	106 438	106 438
Övriga finansiella kostnader	330	2 725
	1 709 403	1 760 603

Not 7

Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	76 824 104	76 824 104
Ingående avskrivningar	-12 119 970	-11 541 205
Årets avskrivning	-596 128	-578 765
Utgående planenligt restvärde byggnader	64 108 006	64 704 134

Om- och tillbyggnader

Ingående anskaffningsvärde	153 000	153 000
Ingående avskrivningar	-110 500	-93 500
Årets avskrivning	-17 000	-17 000
Utgående planenligt restvärde ombyggnad	25 500	42 500

Totalt utgående restvärde byggnader

64 133 506 64 746 634

Fastighetens taxeringsvärde 77 414 000 kr

Hustyp

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	55 000 000	20 800 000	75 800 000
Lokaler	1 316 000	298 000	1 614 000
	56 316 000	21 098 000	77 414 000

u.s

HSB Brf Konstnären
orgnr: 716425-8324

Not 12

Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek	3,53	2015-09-01	9 844 541	9 945 253
Stadshypotek	2,86	2014-09-01	9 351 935	9 448 595
Stadshypotek	2,61	2016-12-01	16 157 426	16 337 426
Swedbank Hypotek AB	3,16	2014-11-25	13 995 000	14 195 000
			49 348 902	49 926 274

Nästa års amortering uppgår till	577 372
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till	2 309 488
Därefter uppgår skulden till	46 462 042

Not 13

Fond för inre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående behållning	445 328	493 873
Uttag under året	-2 710	-48 545
Utgående behållning	442 618	445 328

Not 14

Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Moms	15 295	12 333
Källskatt	17 578	15 130
Arbetsgivaravgift	13 193	10 312
	46 066	37 775

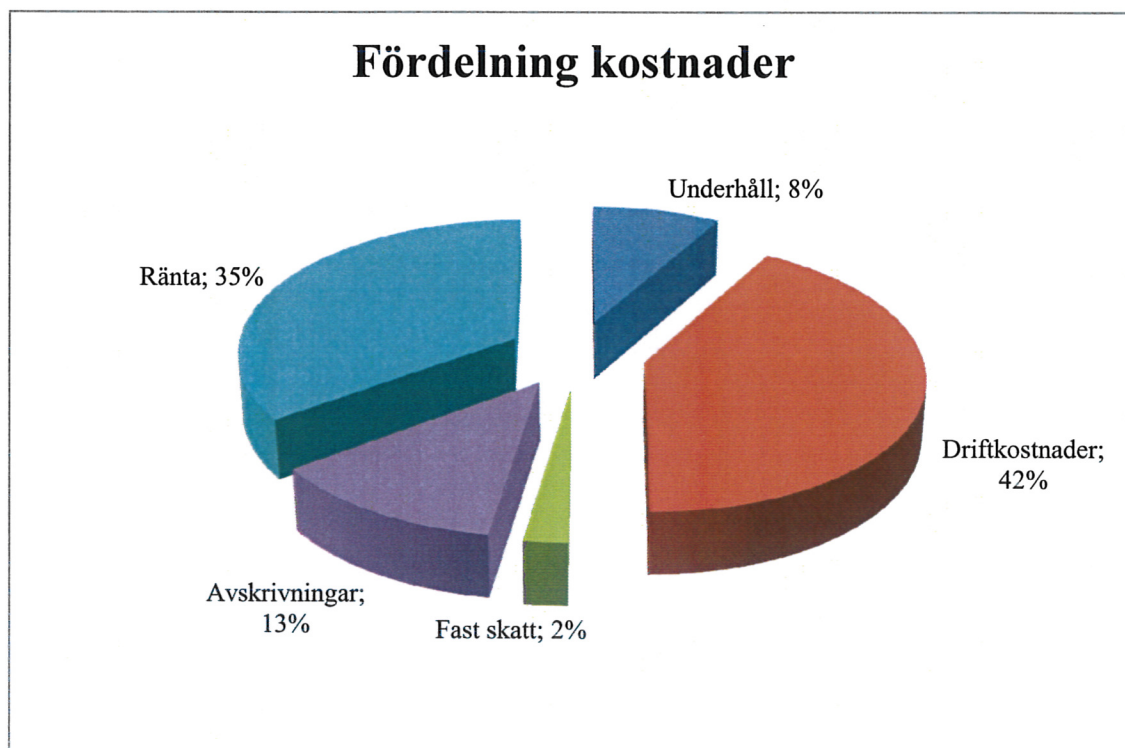
Not 15

Uppl kostnader o förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	190 387	204 604
Förutbetalda hyror och avgifter	495 846	513 806
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	7 500	7 300
	693 733	725 710

NYCKELTAL

	2013-12-31	2012-12-31
Resultatmått		
Nettomarginal	12%	12%
Räntabilitet på totalt kapital	1%	1%
Balansmått		
Soliditet	29%	28%
Kassalikviditet	186%	138%
Nyckeltal per kvm		
Underhållskostnader	60	70
Driftkostnader	302	287
Fastighetsskatt och kommunal avgift	16	19
Avskrivningar	91	88
Räntekostnader	254	261



Nettomarginal: Årets resultat/omsättning

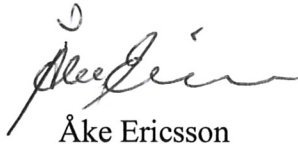
Räntabilitet på totalt kapital: Årets resultat/balansomslutning

Soliditet: Eget kapital/balansomslutning

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av långfristiga skulder

HSB Brf Konstnären
orgnr: 716425-8324

Linköping den 12/3 2014



Åke Ericsson



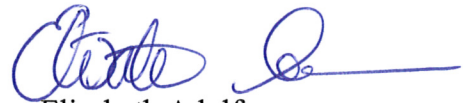
Fredrik Qwarfort



Marie Andersson



Ingrid Olsson



Elisabeth Adolfsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8/4 2014



Micke Hjalmarsson
Av föreningen vald revisor



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping, org.nr 716425-8324

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Konstnären 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 Konstnären 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 8 14 2014



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Micke Hjalmarsson
Av föreningen vald revisor

Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Konstnären i Linköping

År 2014-2018

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9

Öppnar dörren för delägarna*!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

*I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2014	2015	2016	2017	2018
Avgiftsförändring	0%	0%	0%	0%	0%

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Östergötland har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2014	Underhåll sopsuganläggning m.m.	594 000
2015	Byte fläktaggregat m.m.	1 326 000
2016	Byte värmepump	655 000
2017	Inget underhåll planerat	0
2018	Målning taksprång	1 000

Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- ☐ Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult.
- ☒ Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- ☒ Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- ☒ Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,0%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,0%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2%	2%	2%	2%	2%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2%	2%	2%	2%	2%

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering i %	2014	2015	2016	2017	2018
Avräkningskonto	1,00%	1,10%	1,20%	1,20%	1,30%
Kapitalplacering	1,85%	2,00%	2,50%	2,70%	2,80%

Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

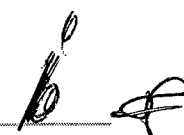
Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Motorer Vento	T	Energibesparing

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk) = Tillkommit

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	16 157 426	2013-12-01	3,39%	2,61%	Bundet 3 år



Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- ☒ Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

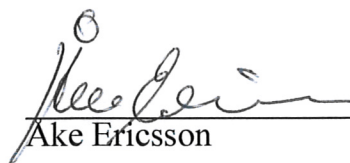
Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna*

- ☒ Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- ☒ Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- ☒ Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- ☒ Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls

Ort och datum

Linköping den 20/3 - 2014

Bostadsrättsförening HSB Brf Konstnären


Ake Ericsson


Fredrik Qvarfort

*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



Till styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Konstnären i Linköping

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Föreningen har tagit hänsyn till kommande omskrivningar av lån och tillhörande antaganden om räntesatser i sitt förslag till årsavgifter. För perioden 2014 till 2018 planeras inga avgiftshöjningar.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2008/03A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Linköping 2014-04-08

KPMG AB

Ingrid Weideryd