

Föreningens medlemmar kallas till

Ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdag den 5 februari 2014 kl 19.00

Plats: Ekens gemensamhetslokal, Knäppingsborgsgatan 12

Dagordning

- 1 Öppnande av föreningsstämman
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordningen
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisor för kommande verksamhetsår samt principer för övriga ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av fullmäktigeombud med suppleant i HSB Östra
- 18 Övriga anmälda ärenden
- 19 Avslutning

HSB Bostadsrättsförening Eken i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-8308

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2011/12 hölls den 6 februari 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 76 medlemmar, varav 19 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

Tommy Olsson	ordförande
Tomas Bensköld	vice ordförande
Per Wass	sekreterare
Helena Nilsson	studieorganisatör
Maud Ohlén	ledamot utsedd av HSB
Marianne Lidström	suppleant
Bo Pettersson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tomas Bensköld och Helena Nilsson samt suppleanten Bo Pettersson.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Olsson, Tomas Bensköld, Helena Nilsson och Per Wass, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Margareth Fälting med Saga Mikander som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Tommy Olsson med Helena Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Ann-Louise Boda, sammankallande och Anna-Stina Bohlin.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Forsman.

HSB Bostadsrättsförening Eken i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-8308

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv Eken 9, med adress Kristinagatan 13-15 och Knäppingborgsgatan 12-16 som uppfördes åren 1988/89.

Bostadsrättslägenheter 57 st 4 698 m²

Total bruksarea 4 698 m²

Specifikation av lägenheter

2 r o k 22 st

3 " 22 st

4 " 12 st

5 " 1 st

Medellägenhetsyta 82 m².

Till fastigheten hör 36 garageplatser belägna i fastigheten Äpplet 9.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadseenlig besiktning av fastigheterna har utförts den 19 augusti 2013.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 101	4 097	4 098	4 104	4 073
Rörelseresultat	1 902	2 012	1 171	2 134	2 079
Resultat efter finansiella poster	740	490	-223	822	292
Balansomslutning	46 184	45 740	45 468	45 655	44 963

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll och reparationer

Spolning av stammar har skett under året och föreningen har satt upp insynsskydd för uteplatsen. Justering av ventilation/luftflöden och radiatorer har blivit utfört.

Anskaffning av IT-utrustning. Ny torktumlare och mangel har inköpts under året. Ackumulatortank borttagen.

Storstädning av tvättstugorna har genomförts och två gånger har transport till Returpunkten skett.

Föreningen har under verksamhetsåret skrivit om lånen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % den 1 januari 2009. Genomsnittlig årsavgift är 837 kr/m² inkl. hushållsel.

Föreningsverksamhet

Medlemmarna har bjudits in till adventskaffe och en gårdsfest har anordnats under året.

cc

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen fortsätter sin långsiktiga plan med energi- och kostnadseffektiviseringar för att bibehålla föreningens goda ekonomi.

Framtida underhåll

För att långsiktigt kunna planera underhållsåtgärder och avsättningar till framtida underhåll följer styrelsen från 2013 en 40-årig underhållsplan.

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen planerar att lämna årsavgifterna oförändrade under det kommande verksamhetsåret.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 250 790,67 kr
Årets resultat	740 311,15 kr

Styrelsen föreslår följande disposition av årets resultat:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 167 315,00 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	647 000,00 kr
Överföring till balanserat resultat	<u>260 626,15kr</u>
	740 311,15 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 659 190,74 kr och balanserat resultat uppgår till 1 511 416,82 kr.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	4 100 981	4 096 596
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 869 999	-1 727 457
Underhåll	3	-167 315	-199 485
Avskrivningar	5	-161 759	-157 814
		-2 199 073	-2 084 756
Rörelseresultat		1 901 908	2 011 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		92 306	112 534
Räntekostnader och liknande poster	4	-1 253 902	-1 633 989
		-1 161 597	-1 521 455
Resultat efter finansiella poster		740 311	490 385
ÅRETS RESULTAT		740 311	490 385

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	5	36 685 626	36 847 385
Mark		4 145 000	4 145 000
		40 830 626	40 992 385
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB Östra		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 831 126	40 992 885
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 113	0
Övriga fordringar	6	1 589	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	183 937	88 185
		186 639	88 685
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden inlåning HSB Östra		4 230 000	4 130 000
		4 230 000	4 130 000
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		897	656
Swedbank		935 713	527 654
		936 610	528 310
Summa omsättningstillgångar		5 353 249	4 746 995
SUMMA TILLGÅNGAR		46 184 375	45 739 880

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		4 227 990	4 227 990
Fond för yttre underhåll		2 179 506	2 019 991
		6 407 496	6 247 981
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 250 790	919 920
Årets resultat		740 311	490 385
		1 991 101	1 410 305
Summa eget kapital		8 398 597	7 658 285
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	36 924 053	37 323 311
		36 924 053	37 323 311
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	300 000	142 020
Depositioner		450	300
Leverantörsskulder		104 200	117 755
Skatteskulder		0	13 271
Övriga skulder	10	5 406	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	451 669	483 530
		861 725	758 283
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 184 375	45 739 880
 Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	12	45 045 000	45 045 000
Ansvarsförbindelser	13	355 833	416 833

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivning sker enligt en progressiv plan som sträcker sig till år 2088.

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 vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 19 667 tkr.

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	3 930 960	3 930 960
Hyrer	170 520	169 155
Övriga intäkter	4 351	721
<i>Brutto</i>	<i>4 105 831</i>	<i>4 100 836</i>
Hyresbortfall	-4 850	-4 240
Summa	4 100 981	4 096 596

Not 2 Drift

2013

2012

Reparationer och löpande underhåll	228 850	124 648
El	340 333	383 069
Uppvärmning	376 236	324 308
Vatten	155 037	150 043
Sophämtning	88 578	87 073
Övrig renhållning, snörenhållning	26 698	11 757
Försäkringar	31 485	28 602
Arrendeavgifter	152 268	148 730
Kabel-tv	53 892	52 069
Fastighetsskötsel	111 612	111 739
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	68 973	77 805
Förvaltningskostnader	131 727	111 930
Revisionskostnader	7 838	7 563
Medlemsavgifter	23 240	23 115
Övriga kostnader	7 212	13 978
<i>Driftskostnader</i>	<i>1 803 979</i>	<i>1 656 429</i>
Styrelsearvode och övriga arvoden	12 400	18 850
Vicevärdsarvode	42 000	40 800
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	<u>9 120</u>	<u>8 878</u>
<i>Förtroendevalda och personalkostnader</i>	<i>66 020</i>	<i>71 028</i>
Summa	1 869 999	1 727 457

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

Not 3 Underhåll

2013

2012

Genomfört underhåll enligt underhållsplan	167 315	199 485
Summa	167 315	199 485

Not 4 Räntekostnader och liknande poster	2013	2012
Föreningsavgäld HSB Östra	61 000	61 000
Räntekostnader långfristiga skulder	1 192 902	1 572 989
Summa	1 253 902	1 633 989

Not 5 Byggnader	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 637 000	44 637 000
Utgående anskaffningsvärde	44 637 000	44 637 000
Ingående / utgående nedskrivning	-5 098 873	-5 098 873
Ingående avskrivningar	-2 690 742	-2 532 928
Årets avskrivningar	-161 759	-157 814
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 852 501	-2 690 742
Utgående planenligt restvärde	36 685 626	36 847 385

Taxeringsvärde (kk)	2013		
Värdeår 1989	Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnad	30 000	0	30 000
Mark	9 800	0	9 800
	39 800	0	39 800

Taxeringsvärde 2012 40 400

Not 6 Övriga fordringar	2013	2012
Skattefordran	1 089	0
Övriga fordringar	500	500
Summa	1 589	500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetald sophämtning	5 578	5 165
Förutbetald fastighetsförvaltning	75 484	63 881
Förutbetald fastighetsförsäkring	10 884	9 718
Förutbetald kabel-tv/bredband	8 998	4 366
Upplupna ränteintäkter	3 005	5 054
Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter (förutb lån/ränta)	79 988	0
Summa	183 937	88 185

Not 8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 227 990	2 019 991	919 920	490 385
Disposition enl. stämmobeslut		159 515	330 870	-490 385
Årets resultat				740 311
Belopp vid årets slut	4 227 990	2 179 506	1 250 790	740 311

Not 9 Skulder till kreditinstitut	Skuld 13-08-31	Amortering Inom 1 år	Amortering Inom 2-5 år	Amortering Senare än 5 år
Skuld	37 224 053	300 000	1 200 000	35 724 053

Långgivare	Andel	Ränteändr.	Räntesats	Låneskuld
Swedbank AB	12%	2015-11-14	2,55	4 521 694
Swedbank AB	12%	2015-11-14	2,55	4 453 819
Stadshypotek AB	8%	2014-12-30	2,38	2 878 250
Stadshypotek AB	28%	2017-12-30	2,78	10 407 790
Stadshypotek AB	20%	2014-12-30	2,38	7 462 500
Stadshypotek AB	20%	2018-06-30	3,36	7 500 000
	100%			37 224 053
Avgår kortfristig del				-300 000
				36 924 053

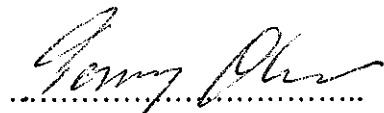
Not 10 Övriga skulder	2013	2012
Källskatt	1 050	1 050
Sociala avgifter	357	357
Övriga kortfristiga skulder	2 000	0
Överlåtelse-/pantsettningsavgifter	1 999	0
Summa	5 406	1 407

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupna löner/arvoden	15 600	31 400
Upplupna lagstadgade avgifter	4 700	6 000
Upplupen fastighetsförvaltning	7 500	880
Förutbetalda hyror/årsavgifter	331 868	328 826
Upplupna räntekostnader	92 001	109 424
Övriga upplupna kostnader	0	7 000
Summa	451 669	483 530

Not 12 Ställda säkerheter	2013	2012
Uttagna pantbrev	45 045 000	45 045 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut	45 045 000	45 045 000

Not 13 Ansvarsförbindelser	2013	2012
Föreningsavgäld HSB Östra	355 833	416 833
Summa	355 833	416 833

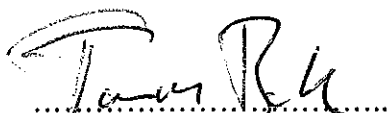
Norrköping 2013-10-28



Tommy Olsson



Per Wass



Tomas Bensköld

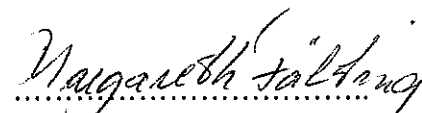


Helena Nilsson



Maud Ohlén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-10-28



Margareth Fälting

Av föreningen vald revisor



Christine Gredér

BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eken i Norrköping, org.nr. 716425-8308

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Eken i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. 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 augusti 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 Brf Eken i Norrköping för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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.

Norrköping den 28/10 2013


Margaretha Fälling

Av föreningen vald
revisor



Christina Cedersjö
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Brf Eken

Budgetförslag 2014

	<i>Budget</i>			
	<i>Förslag</i>	<i>Utfall</i>	<i>Bokslut</i>	<i>Budget</i>
	<i>2014</i>	<i>2013-08-31</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Årsavgifter	3 931 000	3 930 960	3 930 960	3 931 000
Hyror	166 200	165 670	164 915	164 200
Övriga intäkter	0	4 351	721	0
Intäkter	4 097 200	4 100 981	4 096 596	4 095 200
Reparationer löpande underhåll	-250 000	-222 388	-124 648	-150 000
El	-350 000	-340 333	-383 069	-383 000
Uppvärmning	-390 000	-376 236	-324 308	-330 000
Vatten	-160 000	-155 037	-150 043	-142 000
Sophämtning	-93 000	-88 578	-87 073	-93 000
Övrig renhållning, snöröjning	-28 000	-26 698	-11 757	-25 000
Fastighetsförsäkring	-34 000	-31 485	-28 602	-30 000
Arrende	-153 000	-152 268	-148 730	-153 000
Kabel-TV, bredband	-55 000	-53 892	-52 069	-53 000
Fastighetsskötsel	-110 000	-130 142	-111 739	-105 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-69 000	-68 973	-77 805	-78 000
Förvaltningskostnader	-120 000	-131 727	-111 930	-118 000
Revisionskostnader	-8 000	-7 838	-7 563	-8 000
Medlemsavgift	-23 000	-23 240	-23 115	-23 000
Övrig kostnad	-17 000	-7 212	-13 978	-24 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-31 000	-12 400	-18 850	-31 000
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000	-40 800	-42 000
Föreningsvald revisor	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-10 000	-9 120	-8 878	-11 000
Driftskostnader	-1 945 500	-1 882 067	-1 727 457	-1 801 500
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-450 000	-167 315	-199 485	-80 000
Avskrivningar	-162 000	-161 759	-157 814	-162 000
Rörelseresultat	1 539 700	1 889 840	2 011 840	2 051 700
Ränteintäkter	87 000	92 306	112 534	87 000
Räntekostnader	-1 020 000	-1 192 902	-1 572 989	-1 480 000
Föreningsavgäld	-61 000	-61 000	-61 000	-61 000
Resultat efter finansiella poster	545 700	728 243	490 385	597 700
Resultat	545 700	728 243	490 385	597 700
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	450 000	167 315	199 485	80 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-647 000	-647 000	-359 000	-359 000
Resultat efter fondreglering	348 700	248 558	330 870	318 700