



# ÅRSREDOVISNING 2011

**HSB:s Brf Haren i Nynäshamn**



HSB – där möjligheterna bor

# ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING – VAD INNEBÄR DET?

Att bo i en bostadsrätt betyder att du bor till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften, det vill säga 12-månadsavgiften, täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för till exempel reparationer och underhåll.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrätthavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Är din bostadsrättsförening medlem i HSB sitter det också en ledamot från HSB med i styrelsen. Det betyder

att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Södertörns erfarenhet och kunnande som stöd.

HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter, kunskap är en viktig förutsättning för en levande boendedemokrati. Som medlem i HSB har dessutom både föreningen och den enskilde medlemmen tillgång till juridisk rådgivning. Läs mer om detta och andra förmåner på [www.hsb.se/sodertorn](http://www.hsb.se/sodertorn).

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Genom att ta del av den här årsredovisningen får du insyn i din förenings ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Haren i Nynäshamn (712400-0535) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hermelinen 1, Illern 1, Björnen 13, Baggen 1 och Oxen 5 i Nynäshamn i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1944.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkrings AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2011-02-15.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-05-16. På stämman deltog 20 medlemmar, varav en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 126 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

*Vi hade närvarolott på stämman med en vinst som var uppskattad ☺*

#### Styrelse

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Elisabeth Hansén  | ordförande                           |
| Sören Johannesson | vice ordförande                      |
| Melinda Midemalm  | sekreterare                          |
| Alan Johanson     | ledamot                              |
| Inger Andersson   | ledamot                              |
| Lars-Erik Jonsson | ledamot                              |
| Conny Sandqvist   | HSB-ledamot, utsedd av HSB Södertörn |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Hansén, Melinda Midemalm.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har varit Joa Palmér, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Eivor Åhlund som sammankallande, samt Lennart Eriksson.



## Studie- och fritidsverksamhet

*Styrelsens övriga kommentarer om verksamheten, Var och en tar eget ansvar för att gå på utbildningar som erbjuds genom HSB för att förkovra sig i sitt styrelseuppdrag.*

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 125 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Total yta (kvm)</u> |
|--------------|--------------------------|------------------------|
| 125          | lägenheter (bostadsrätt) | 6 338                  |
| 2            | lägenheter (hyresrätt)   | 113                    |
| 1            | lokaler (hyresrätt)      | 36,5                   |
| 38           | p-platser                |                        |
| 1            | garage                   |                        |

## Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel, trappstädning, inre renhållning och den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Skurax Städ och Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen av HSB Södertörn.

Som vicevärd har Robin Berg fungerat.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

*Styrelsen har påbörjat en översyn gällande vad vi behöver i området framöver och kommer därefter dra ner på vissa poster, samt påtala för kommunen vad vi önskar få gjort på deras mark, t.ex. upprustning av lekparken.*

## Ekonomi

### Resultat och ställning

|                                        | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 625,0       | 364,4       | 646,1       | 229,5       | -319,6      |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm    | 873,1       | 864,5       | 864,5       | 864,5       | 864,5       |
| Vatten, kr/kvm                         | 60,9        | 55,3        | 57,4        | 54,4        | 54,4        |
| Elektricitet, kr/kvm                   | 23,1        | 22,5        | 18,3        | 18,5        | 25,0        |
| Värme, kr/kvm                          | 153,1       | 161,7       | 148,7       | 139,3       | 134,3       |
| Räntekostnad, kr/kvm                   | 126,7       | 125,9       | 136,2       | 157,9       | 169,3       |
| Fastighetslån, kr/kvm                  | 2 939,6     | 2 996,5     | 3 168,2     | 3 212,8     | 3 246,1     |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr    | 1 357,0     | 1 136,5     | 749,7       | 468,4       | 1 293,5     |

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

### Väsentliga händelser under året

*Många bygger om sina lägenheter och det är ett krav att först begära tillstånd från styrelsen. Det på grund av att vi ska kunna bifoga en tilläggsritning till den ursprungliga handlingen samt att ombyggnationen går rätt till.*

### Ombyggnad och underhåll

*Vi har sett över och justerat dörrarna i trapphusen. Ekarna har setts över samt ett par träd nedtagna.*

### Aktiviteter

*En sammankomst vid jul med Adventskaffe för alla medlemmar.*

### Avgifter och hyror

*Vi betalar av på lånen i större utsträckning för att få ner räntorna.*

### Miljö-, energi- och klimatarbete

*Vi ger löpande information till alla medlemmar vad som är på gång i vårt gemensamma bostadsområde. Vi behöver bli mycket bättre på att sköta våran sopsortering och ska arbeta för det.*

### Förväntad framtida utveckling

*Vi har påbörjat en översyn av våra förråd och lokaler som vi kommer att hyra ut efter en uppfräschning och på så sätt få in mer pengar till föreningen.*

### Framtida underhåll

*Fortsätta ersätta föråldrade element med nya samt byta ut tvättmaskinerna vid behov*

JP

## Övrigt

*Vi hoppas att de som önskar och vill känner att de kan vara delaktiga i föreningen samt att de får sin röst hörd vid kontakt med styrelsen*

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 613 749        |
| Årets resultat      | <u>624 966</u> |
|                     | 1 238 715      |

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad    | -58 688        |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 386 755        |
| Nytt Balanserat resultat                                       | <u>910 648</u> |
|                                                                | 1 238 715      |

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 685 070 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 296 899 kronor istället för det redovisade 624 966 kronor.

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

**HSB:s Brf Haren i Nynäshamn**

| <b>Resultaträkning</b>                     |       | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> | <b>2010-01-01<br/>2010-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                     | Not 1 | <b>5 546 156</b>                 | <b>5 578 139</b>                 |
| <b>Fastighetskostnader</b>                 |       |                                  |                                  |
| Drift                                      | Not 2 | -3 284 806                       | -3 410 864                       |
| Utfört underhåll                           |       | -58 688                          | -166 225                         |
| Fastighetsskatt                            |       | -138 230                         | -138 230                         |
| Avskrivningar                              | Not 3 | -681 102                         | -692 954                         |
| Summa fastighetskostnader                  |       | -4 162 826                       | -4 408 273                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>1 383 330</b>                 | <b>1 169 867</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 4 | 63 849                           | 11 139                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -822 214                         | -816 643                         |
| Summa finansiella poster                   |       | -758 365                         | -805 504                         |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>624 966</b>                   | <b>364 363</b>                   |

JP

/

**HSB:s Brf Haren i Nynäshamn**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2011-12-31</b>        | <b>2010-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                    | Not 6  | 17 556 223               | 18 202 911               |
| Mark                                         |        | 224 388                  | 224 388                  |
| Installationer                               | Not 7  | 503 367                  | 537 782                  |
|                                              |        | <u>18 283 978</u>        | <u>18 965 081</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Långfristigt värdepappersinnehav             | Not 8  | 500                      | 500                      |
|                                              |        | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>18 284 478</u>        | <u>18 965 581</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 7 057                    | 2 120                    |
| Avräkningskonto HSB Södertörn                |        | 2 142 705                | 1 364 307                |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 20 961                   | 22 582                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 289 312                  | 164 215                  |
|                                              |        | <u>2 460 035</u>         | <u>1 553 224</u>         |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 2 500 000                | 2 500 000                |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                          |                          |
| Övrigt                                       |        | 141 249                  | 140 073                  |
|                                              |        | <u>141 249</u>           | <u>140 073</u>           |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>5 101 284</u>         | <u>4 193 297</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>23 385 762</u></b> | <b><u>23 158 878</u></b> |

**HSB:s Brf Haren i Nynäshamn****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

120 090

120 090

Underhållsfond

1 357 003

1 136 453

1 477 093

1 256 543

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

613 750

469 937

Årets resultat

624 966

364 363

1 238 716

834 300

Summa eget kapital

2 715 809

2 090 843

**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

18 702 186

19 068 854

18 702 186

19 068 854

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

367 104

369 144

Leverantörsskulder

215 454

282 397

Skatteskulder

11 523

15 851

Fond för inre underhåll

777 959

748 524

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

595 728

583 265

1 967 768

1 999 181

Summa avsättningar och skulder

20 669 954

21 068 035

**Summa eget kapital och skulder****23 385 762****23 158 878****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

22 257 625

22 257 625

*varav frigjorda*

0

0

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

719

67

**HSB:s Brf Haren i Nynäshamn****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en plan som sträcker sig till år 2039 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**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.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkt som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några fast anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode, fast ersättning

Styrelsearvode, sammanträdesersättning

Revisorsarvode

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader

| 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|------------|------------|
| 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| 27 000     | 20 500     |
| 36 800     | 30 928     |
| 5 000      | 0          |
| 9 519      | 1 200      |
| 15 990     | 13 265     |
| 94 309     | 65 893     |

Anställda

Löner och ersättningar

|     |   |
|-----|---|
| 800 | 0 |
| 800 | 0 |

**Totalt**

|        |        |
|--------|--------|
| 95 109 | 65 893 |
|--------|--------|

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JP

## HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

| Noter                                                      | 2011-01-01<br>2011-12-31 | 2010-01-01<br>2010-12-31 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1    Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
| Årsavgifter                                                | 5 533 283                | 5 478 732                |
| Hyror                                                      | 154 222                  | 154 775                  |
| Övriga intäkter                                            | 411                      | 86 640                   |
| Hyresbortfall                                              | -6 100                   | -6 348                   |
| Bruttoomsättning                                           | 5 681 816                | 5 713 799                |
| Avsatt till inre fond                                      | -135 660                 | -135 660                 |
|                                                            | <b>5 546 156</b>         | <b>5 578 139</b>         |
| <b>Not 2    Drift</b>                                      |                          |                          |
| Personalkostnader                                          | 95 109                   | 65 893                   |
| Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning                 | 633 514                  | 682 562                  |
| Reparationer                                               | 129 178                  | 154 845                  |
| El                                                         | 149 819                  | 146 237                  |
| Uppvärmning                                                | 993 298                  | 1 049 180                |
| Vatten                                                     | 394 943                  | 358 986                  |
| Sopbortning                                                | 104 764                  | 106 208                  |
| Övriga driftskostnader skötsel                             | 49 829                   | 31 522                   |
| Förvaltningsarvoden                                        | 296 073                  | 285 102                  |
| Övriga driftskostnader                                     | 438 280                  | 530 329                  |
|                                                            | <b>3 284 806</b>         | <b>3 410 864</b>         |
| <b>Not 3    Avskrivningar</b>                              |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                  | 646 687                  | 646 687                  |
| Maskiner och inventarier                                   | 0                        | 6 094                    |
| Installationer                                             | 34 415                   | 40 173                   |
|                                                            | <b>681 102</b>           | <b>692 954</b>           |
| <b>Not 4    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn                | 612                      | 421                      |
| Ränteintäkter skattekonto                                  | 132                      | 10                       |
| Övriga ränteintäkter                                       | 63 105                   | 10 708                   |
|                                                            | <b>63 849</b>            | <b>11 139</b>            |
| <b>Not 5    Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                        | 822 214                  | 816 643                  |
|                                                            | <b>822 214</b>           | <b>816 643</b>           |

T/P

179

## HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

| Noter                                                                                                                | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>                                                                               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                           | 30 661 838         | 30 661 838         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                             | <u>30 661 838</u>  | <u>30 661 838</u>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                                                  | -12 458 927        | -11 812 240        |
| Årets avskrivningar                                                                                                  | -646 687           | -646 687           |
| Utgående avskrivningar                                                                                               | <u>-13 105 615</u> | <u>-12 458 927</u> |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                 | <b>17 556 223</b>  | <b>18 202 911</b>  |
| Taxeringsvärden för år 2011 fastigheterna Baggen1, Björnen 13, Illern 1, Hermelinen 1 och Oxen 5 i Nynäshamns kommun |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                                                                                   | 25 000 000         | 25 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                                                                                    | <u>212 000</u>     | <u>212 000</u>     |
|                                                                                                                      | 25 212 000         | 25 212 000         |
| Mark - bostäder                                                                                                      | 8 800 000          | 8 800 000          |
| Mark - lokaler                                                                                                       | <u>91 000</u>      | <u>91 000</u>      |
|                                                                                                                      | 8 891 000          | 8 891 000          |
| <b>Taxvärde totalt</b>                                                                                               | <b>34 103 000</b>  | <b>34 103 000</b>  |
| <b>Not 7 Installationer</b>                                                                                          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                           | 766 081            | 766 081            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                             | <u>766 081</u>     | <u>766 081</u>     |
| Ingående avskrivningar                                                                                               | -228 299           | -188 126           |
| Årets avskrivningar                                                                                                  | -34 415            | -40 173            |
| Utgående avskrivningar                                                                                               | <u>-262 714</u>    | <u>-228 299</u>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                 | <b>503 367</b>     | <b>537 782</b>     |
| <b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>                                                                         |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav m.m.                                                                                | 500                | 500                |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                          |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                          | 17 714             | 17 582             |
| Övriga fordringar                                                                                                    | <u>3 247</u>       | <u>5 000</u>       |
|                                                                                                                      | 20 961             | 22 582             |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                           |                    |                    |
| Förutbetalda fastighetsförsäkring                                                                                    | 71 798             | 65 316             |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                                                                                   | 75 224             | 26 302             |
| Förutbetalda förvaltningsavtal, Skurax                                                                               | 112 500            | 66 975             |
| Övriga förutbetalda kostnader, Securitas 3 420 kr, Snöröjningsjour 12 750 kr                                         | 16 170             | 3 199              |
| Upplupna intäkter                                                                                                    | <u>13 620</u>      | <u>2 423</u>       |
|                                                                                                                      | 289 312            | 164 215            |

## HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Fastränteplaceringar HSB Södertörn 1,5 milj kr ffd 2012-01-02 2,7% ränta och 1 milj kr ffd 2012-02-03 2,7% ränta

2 500 000

2 500 000

**Not 12 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser       | Uppl. avgifter | Underh.- fond    | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 120 090        | 0              | 1 136 453        | 469 937             | 364 363        |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                |                | 220 550          | 143 813             | -364 363       |
| Årets resultat               |                |                |                  |                     | 624 966        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>120 090</b> | <b>0</b>       | <b>1 357 003</b> | <b>613 750</b>      | <b>624 966</b> |

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut                  | Lånenummer  | Ränta | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------------------|-------------|-------|------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek AB             | 39788332137 | 3,99% | 2014-11-19 | 2 025 000         | 50 000               |
| Stadshypotek                  | 129102      | 5,31% | 2013-04-30 | 2 895 000         | 30 000               |
| Stadshypotek                  | 129103      | 5,25% | 2012-04-30 | 3 377 500         | 35 000               |
| Stadshypotek                  | 438467      | 4,46% | 2016-04-30 | 3 378 024         | 33 952               |
| Stadshypotek                  | 493164      | 3,66% | 2012-02-03 | 746 180           | 15 644               |
| Stadshypotek                  | 493165      | 3,66% | 2012-02-02 | 2 357 536         | 49 408               |
| Swedbank Hypotek A 2658643933 |             | 3,71% | 2016-09-26 | 1 175 050         | 33 100               |
| Swedbank Hypotek A 2658757170 |             | 2,38% | 2012-04-24 | 850 000           | 100 000              |
| Swedbank Hypotek A 2658757196 |             | 4,29% | 2013-04-25 | 2 265 000         | 20 000               |
|                               |             |       |            | <b>19 069 290</b> | <b>367 104</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 702 186

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

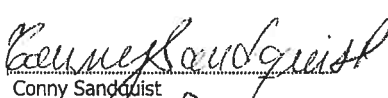
17 233 770

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

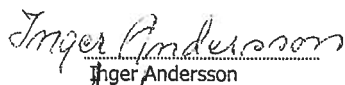
|                                                                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                                                             | 117 778        | 116 824        |
| Upplupen el                                                                                         | 0              | 16 579         |
| Beräknat arvode för revision                                                                        | 9 200          | 8 200          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                                                     | 446 602        | 425 688        |
| Övriga upplupna kostnader Rörf S Johansson 14 208 kr, Elservice 3 915 kr och HSB Södertörn 4 025 kr | 22 148         | 15 974         |
|                                                                                                     | <b>595 728</b> | <b>583 265</b> |

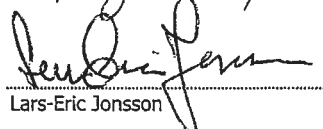
Nynäshamn, den 26/3-12


  
Elisabet Hansén


  
Conny Sandquist


  
Allan Johansson

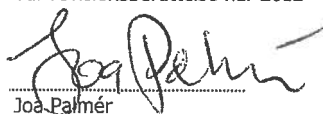

  
Inger Andersson


  
Lars-Eric Jonsson

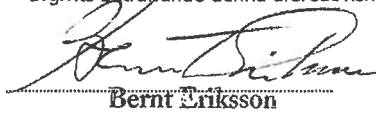

  
Melinda Midemalm


  
Sören Johannesson

Vår revisionsberättelse har 2012-03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning.

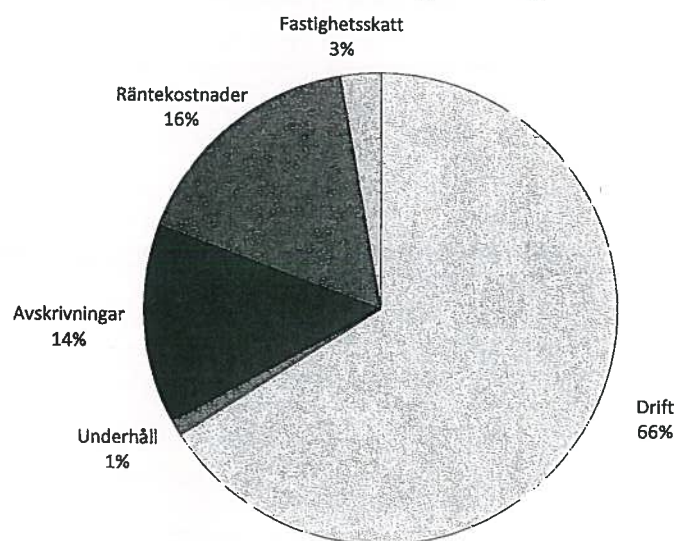

  
Joa Palmér

Av stämman vald revisor

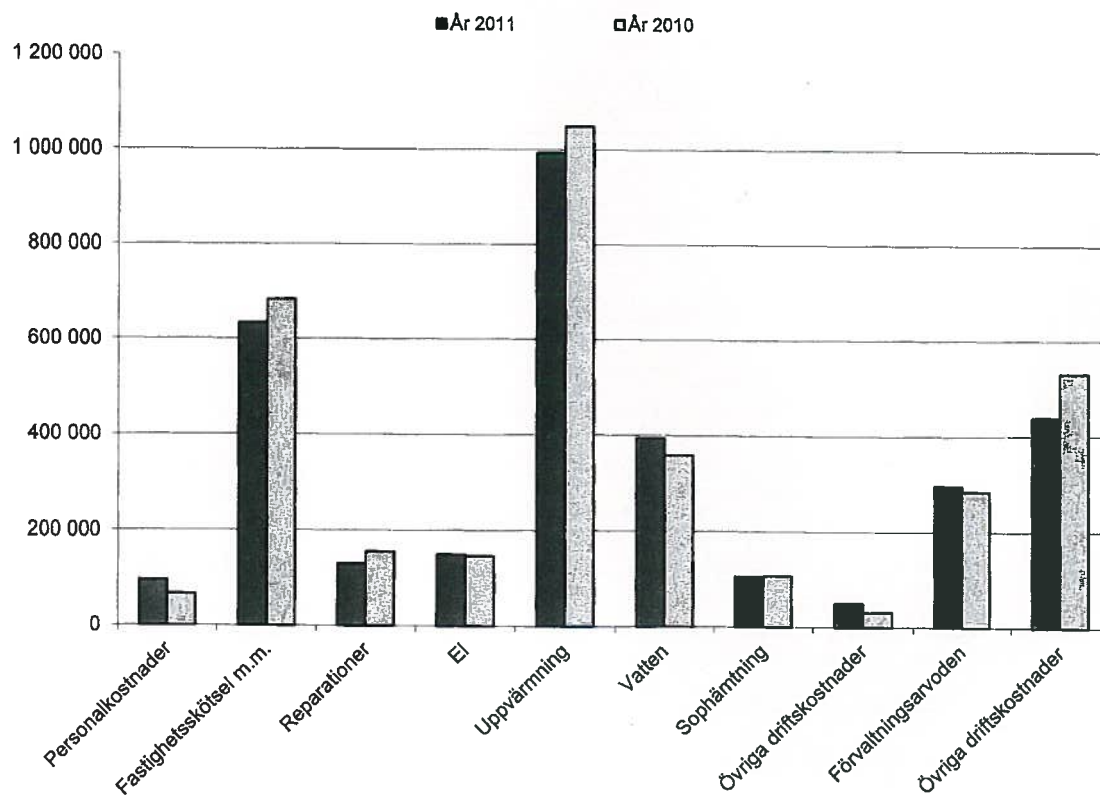

  
Berndt Eriksson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# Till föreningsstämman i HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-0535

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Haren i Nynäshamn för räkenskapsåret 2011.

### *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 den 31 december och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

## Till föreningsstämman i HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-0535

### 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 HSB:s Brf Haren i Nynäshamn för år 2011.

#### 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 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 förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

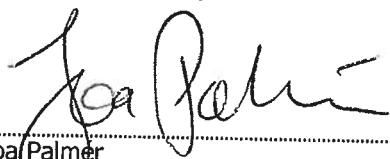
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

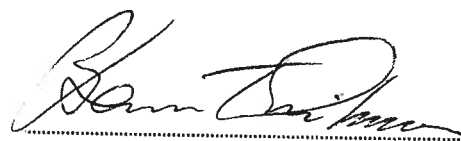
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beaktar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn 26/3 2012



Joakim Palmer

Av föreningen vald revisor



BoRevision

Bernt Eriksson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# ORDLISTA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

## DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

## RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

## BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

## KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

## LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

## SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

## FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB Södertörn har drygt 80 bostadsrättsföreningar som medlemmar och över 19 000 individuella medlemmar. Vi förvaltar idag cirka 12 000 bostäder i Huddinge, Botkyrka och Nynäshamn.

Utöver våra egna medlemsföreningar har vi även uppdrag för privata bostadsrättsföreningar och samfälligheter.

Besök oss gärna på något av våra kontor i Huddinge, Tullinge, Hallunda samt Nynäshamn.

