

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Haren i Nynäshamn (712400-0535) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Hermelinen 1, Illern 1, Björnen 13, Baggen 1 och Oxen 5 i Nynäshamn där 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 09/2012

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 126 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

En uppskattad närvarovinst gick till en glad medlem. Vi ser gärna att många fler medlemmar kommer till stämman 2013.

Styrelse

Elisabeth Hansén	ordförande
Sören Johannesson	vice ordförande
Ingvar Jundén	sekreterare
Alan Johansson	ledamot
Lars-Erik Jonsson	ledamot
Inger Andersson	ledamot
Conny Sandqvist	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sören Johannesson, Inger Andersson, Alan Johansson och Lars-Erik Jonsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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.

6
JP

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant(er) i HSB Södertörns fullmäktige har varit Inger Andersson med Sören Johannesson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Alla i styrelsen som har möjlighet att genomföra någon form av aktivitet för medlemmarna samt att var och en går på de utbildningar som erbjuds för att förkovra sig i sitt styrelseuppdrag.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 125 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
125	lägenheter (bostadsrätt)	6 338,0
2	lägenheter (hyresrätt)	113,0
1	lokaler (hyresrätt)	36,5
38	p-platser	
1	garage	

Vi strävar efter att alla medlemmar som behöver ska ha tillgång till en parkeringsplats i området. Vi har fört över kösystemet till HSB 's kontor på Fredsgatan.

Vi har gjort i ordning utrymmen/förråd för uthyrning, det finns ett fåtal kvar. På det viset fyller vi på vår buffert till annat t.ex. renoveringar mm.

Vi har planerat för att ta bort de stora gamla manglarna i 6an och 11an i början på 2013.

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av Skurax. Den ekonomiska förvaltningen av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Skurax.

Som vicevärd har Skurax, Lasse Jonsson samt Alan Johansson fungerat.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Den 1 Juni-12 tog Lasse och Alan över vicevärdskapet, de kommer även att gå den årliga rundan i lägenheterna för att se att allt fungerar som det ska. Dvs.. att inga toaletter står och rinner, droppande element, läckande rör, mm.

De tar även emot felanmälningar.



Ekonomi

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
	=====	=====	=====	=====	=====
Resultat efter finansiella poster, tkr	475,4	625,0	364,4	646,1	229,5
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	881,8	873,1	864,5	864,5	864,5
Vatten, kr/kvm	70,7	60,9	55,3	57,4	54,4
Elektricitet, kr/kvm	21,3	23,1	22,5	18,3	18,5
Värme, kr/kvm	159,3	153,1	161,7	148,7	139,3
Räntekostnader, kr/kvm	120,4	126,7	125,9	136,2	157,9
Fastighetslån, kr/kvm	2 746,6	2 939,6	2 996,5	3 168,2	3 212,8
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 685,1	1 357,0	1 136,5	749,7	468,4

Ekonomin är god.

Väsentliga händelser under året

Två medlemmar i styrelsen är utsedda att sköta Vicevärdskapet, det ger mer insyn som i sin tur leder till ett helhetsperspektiv över våra gemensamma lokaler/områden i brf Haren.

Vi har flyttat styrelselokalen från 8an till 10an.

Ombyggnad och underhåll

Vi har påbörjat renoveringar av lokaler för att kunna hyra ut samt för att öka trivseln när man befinner sig i dem.

Aktiviteter

Vi har haft Loppis, samtidigt passade vi på att ställa upp en container över helgen så att alla medlemmar kunde röja i sina gömmor ☺

Den 2 Advent bjöd vi på kaffe o glögg med dopp i styrelselokalen.

Avgifter och hyror

Vi bedömde att avgiften ej behövde höjas inför 2013.

Miljö-, energi- och klimatarbetehelgen

Ev. gör vi ett nytt avtal med SRV under 2013 som främjar till större möjlighet att sortera.

Vi har haft tillsyn av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund 10/2012



Förväntad framtida utveckling

Vi strävar efter att alla medlemmar tar sitt ansvar när det gäller att vi har en väl fungerande sophantering.

Budget för år 2013

Den känns förenlig med våra mål.

Framtida underhåll

Stärka upp i källarutrymmen samt fortsätta att byta ut äldre element.

Övrigt

Vår önskan är att alla ska trivas i Brf Haren samt att medlemmarna gärna tar kontakt med styrelsen om frågor eller tips.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	910 648
Årets resultat	<u>475 382</u>
	1 386 030

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-95 998
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	503 648
Balanserat resultat	<u>978 380</u>
	1 386 030

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 2 092 720 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 67 732 kronor istället för det redovisade 475 382 kronor.

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



HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 606 051	5 546 156
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 502 586	-3 284 806
Utfört underhåll		-95 998	-58 688
Fastighetsskatt		-138 230	-138 230
Avskrivningar	Not 3	<u>-681 102</u>	<u>-681 102</u>
Summa fastighetskostnader		-4 417 917	-4 162 826
Rörelseresultat		1 188 135	1 383 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	68 334	63 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-781 087</u>	<u>-822 214</u>
Summa finansiella poster		-712 753	-758 365
Årets resultat		475 382	624 966




HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	16 909 536	17 556 223
Mark		224 388	224 388
Installationer	Not 7	388 327	503 367
		<u>17 522 251</u>	<u>18 283 978</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 522 751</u>	<u>18 284 478</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 145	7 057
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 276 385	2 142 705
Övriga fordringar	Not 9	23 939	20 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	238 250	289 312
		<u>1 557 718</u>	<u>2 460 035</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		141 888	141 249
		<u>141 888</u>	<u>141 249</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 199 606</u>	<u>5 101 284</u>
Summa tillgångar		<u>22 722 357</u>	<u>23 385 762</u>




HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	120 090	120 090
Underhållsfond	1 685 070	1 357 003
	<u>1 805 160</u>	<u>1 477 093</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	910 649	613 750
Årets resultat	475 382	624 966
	<u>1 386 031</u>	<u>1 238 716</u>
Summa eget kapital	<u>3 191 191</u>	<u>2 715 809</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>17 248 410</u>	<u>18 702 186</u>
	17 248 410	18 702 186
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	568 828	367 104
Leverantörsskulder	377 561	215 454
Skatteskulder	0	11 523
Fond för inre underhåll	806 635	777 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	<u>529 732</u>	<u>595 728</u>
	2 282 756	1 967 768
Summa avsättningar och skulder	<u>19 531 166</u>	<u>20 669 954</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>22 722 357</u>	<u>23 385 762</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	22 257 625	22 257 625
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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.

Undantag är datorer som skrivs av 33,3% per år.

Under 2012 har genomgång av föreningens inventarieförteckning utförts och eventuella utringningar gjorts.

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 kapitalintäker 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 någon fast anställd under 2012.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode, fast ersättning	27 000	27 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	51 059	36 800
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	15 250	9 519
Sociala kostnader	19 773	15 990
	<u>118 082</u>	<u>94 309</u>

Anställda

Löner och ersättningar	<u>600</u>	<u>800</u>
	600	800

Totalt

	<u>118 682</u>	<u>95 109</u>
--	----------------	---------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 588 484	5 533 283
	Hyror	154 784	154 222
	Övriga intäkter	4 943	411
	Hysesbortfall	-6 500	-6 100
	Bruttoomsättning	5 741 711	5 681 816
	Avsatt till inre fond	-135 660	-135 660
		5 606 051	5 546 156
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	118 682	95 109
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	651 248	633 514
	Reparationer	104 441	129 178
	El	138 133	149 819
	Uppvärmning	1 033 254	993 298
	Vatten	458 764	394 943
	Sophämtning	113 200	104 764
	Övriga driftskostnader skötsel	38 746	49 829
	Förvaltningsarvoden	252 063	296 073
	Övriga driftskostnader	594 055	438 280
		3 502 586	3 284 806
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	646 687	646 687
	Installationer	34 415	34 415
		681 102	681 102
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	623	612
	Ränteintäkter skattekonto	78	132
	Övriga ränteintäkter	67 633	63 105
		68 334	63 849
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	781 087	822 214
		781 087	822 214




HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 661 838	30 661 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 661 838</u>	<u>30 661 838</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 105 615	-12 458 927
Årets avskrivningar	-646 687	-646 687
Utgående avskrivningar	<u>-13 752 302</u>	<u>-13 105 615</u>
Bokfört värde	16 909 536	17 556 223
Taxeringsvärden för år 2012 fastigheterna Baggen 1, Björnen 13, Iller 1, Hermelinen 1 och Oxen 5 i Nynäshamns kommun		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	212 000	212 000
	<u>25 212 000</u>	<u>25 212 000</u>
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	91 000	91 000
	<u>8 891 000</u>	<u>8 891 000</u>
Taxvärde totalt	34 103 000	34 103 000
Not 7 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	766 081	766 081
Årets investeringar	-80 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>685 456</u>	<u>766 081</u>
Ingående avskrivningar	-262 714	-228 299
Årets avskrivningar	-34 415	-34 415
Utgående avskrivningar	<u>-297 129</u>	<u>-262 714</u>
Bokfört värde	388 327	503 367
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav m.m. andel HSB Södertörn	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	1 149	0
Skattkonto	17 790	17 714
Övriga fordringar	5 000	3 247
	<u>23 939</u>	<u>20 961</u>
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda fastighetsförsäkring	74 076	71 798
Förutbetalda kabel-TV och bredband	76 031	75 224
Förutbetalda förvaltningsavtal	64 500	112 500
Övriga förutbetalda kostnader, Chemi Clean kr 4850, Securitas kr 3634	8 484	16 170
Upplupna intäkter	15 159	13 620
	<u>238 250</u>	<u>289 312</u>
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn, ffd 2013-02-06 kr 1 000 000 2,20%, ffd 2013-01-25 1 000 000 kr 2,20%, ffd 2013-01-02 kr 1 500 000 2,20%	3 500 000	2 500 000

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 090	0	1 357 003	613 750	624 966
Vinstdisp enl. stämmobeslut			328 067	296 899	-624 966
Årets resultat					475 382
Belopp vid årets slut	120 090	0	1 685 070	910 649	475 382

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788332137	3,99%	2014-11-19	1 975 000	50 000
Stadshypotek	129102	5,31%	2013-04-30	2 865 000	30 000
Stadshypotek	438467	4,46%	2016-04-30	3 344 072	33 952
Stadshypotek	508792	3,99%	2017-01-30	2 169 816	234 576
Stadshypotek	542402	3,69%	2015-04-30	3 326 400	67 200
Swedbank Hypotek # 2658643933		3,71%	2016-09-26	1 141 950	33 100
Swedbank Hypotek # 2658757170		3,55%	2014-03-25	750 000	100 000
Swedbank Hypotek # 2658757196		4,29%	2013-04-25	2 245 000	20 000
				17 817 238	568 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

17 248 410

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till


14 973 098

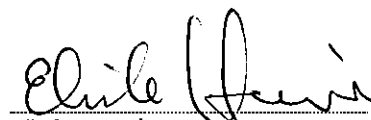
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	104 987	117 778
Upplupen el	6 289	0
Upplupen sophämtning	1 837	0
Beräknat arvode för revision	9 150	9 200
Förutbetalda hyror och avgifter	383 219	446 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 250	22 148
	529 732	595 728

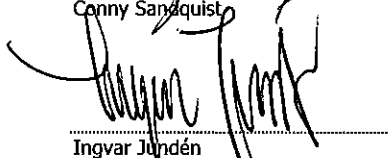
Nynäshamn den 8/4-13


Allan Johansson



Conny Sandquist


Elisabet Hansén



Inger Andersson

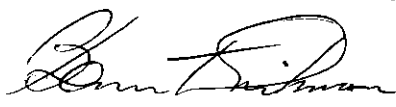

Ingvar Jundén


Lars-Eric Jonsson

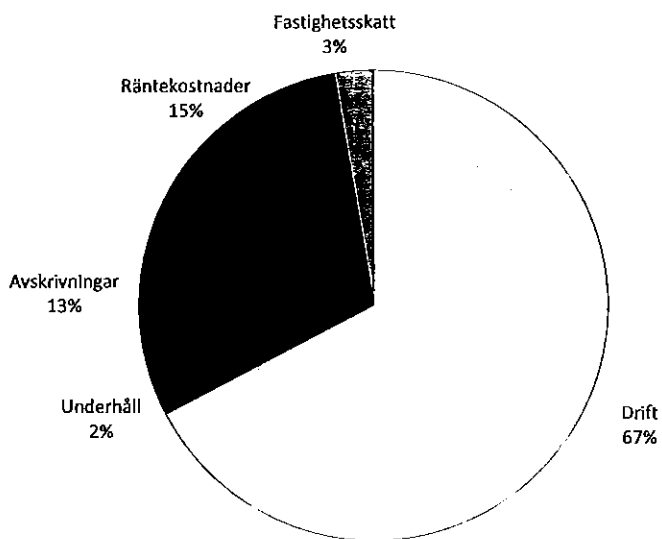

Sören Johannesson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning.

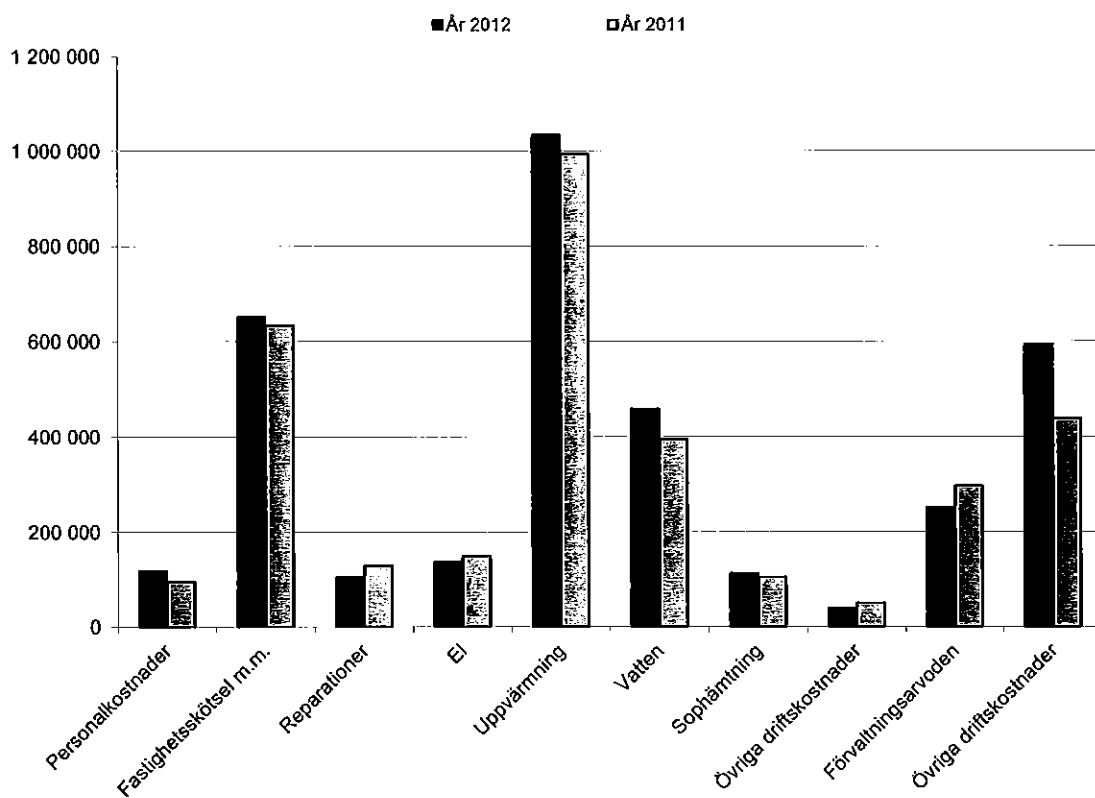

Joa Palmér
Av stämman vald revisor


Bernt Eriksson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-0535

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Haren i Nynäshamn för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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:s Brf Haren i Nynäshamn för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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

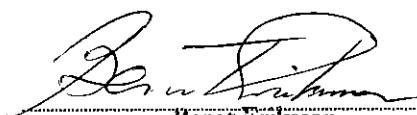
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn 9/4 2013



Joa Palmér

Av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor