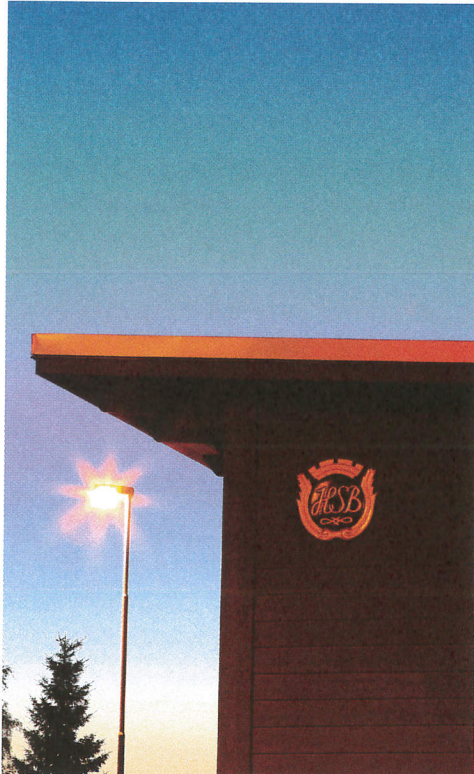




ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Påfågeln



HSB – där möjligheterna bor

EKONOMISKA BEGREPP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse och är ett komplement till resultat- och balansräkning. Den ska ge en rättvisande översikt över utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ska innehålla upplysningar om vissa förhållanden som är viktiga för bedömningen av föreningens ställning och resultat och som inte lämnas på någon annan plats i årsredovisningen samt händelser som är av väsentlig betydelse för föreningen. Även styrelsens förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust ska framgå av förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättning till och disponering av underhållsfond ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till underhållsfond.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid ett visst tillfälle, vanligtvis sista dagen på räkenskapsåret. Den består av tillgångar och hur dessa finansierats (eget kapital och skulder). Anläggnings- och omsättningstillgångar redovisas som tillgångar. Som skulder redovisas föreningens fastighetslån och övriga skulder.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Andra anläggningstillgångar är maskiner och inventarier samt finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

KASSA OCH BANK

Likvida medel i kontanter och banktillgodohavanden.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt underhållsfond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FÖRENINGENS UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens underhållsfond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll och reparationer av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, exempelvis leverantörsskulder och nästa års amortering.

MEDLEMMARNAS INRE FOND

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till medlemmarnas inre fond. Den sammanlagda behållningen för medlemmarnas inre fond redovisas som skuld i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

De säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för exempelvis erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden som inte redovisas som skuld eller avsättning. En ansvarsförbindelse kan vara en borgensförbindelse eller annat avtalsenligt åtagande, såsom föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder.

SOLIDITET

Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inklusive föreningens underhållsfond. Det vill säga hur stor andel av föreningens tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som långsiktig betalningsförmåga. Ju högre soliditet föreningen har, desto längre kommer den att överleva även om den går med förlust. Soliditeten påverkas av föreningens lönsamhet och finansiering.

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening **Påfågeln** i Ronneby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31 föreningens 45:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Påfågeln 12 och 13 samt delar av Tranan 7 i Ronneby. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-12.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013. Antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 43.

Styrelsens sammansättning t o m föreningsstämman 2013:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Gilbert Linnander	ordförande
	Ingmar Olsson	vice ordförande
	Stig Martinsson	sekreterare
	Birgitta Persson	festarrangör och fritidsorg
	Peter Ingerby	
	Ulla Ramberg	
	Lars-Eric Ståhlberg	ledamot utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Margaretha Lindh

Styrelsens sammansättning fr o m konstituerande möte 2013:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Gilbert Linnander	ordförande
	Ingmar Olsson	vice ordförande
	Stig Martinsson	sekreterare
	Birgitta Persson	studieorganisatör och festfixare
	Peter Ingerby	
	Ulla Ramberg	
	Lars-Eric Ståhlberg	ledamot utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Margaretha Lindh

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Gilbert Linnander, Ingmar Olsson, Stig Martinsson, Birgitta Persson och Ulla Ramberg samt suppleanten Margaretha Lindh.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden.

Föreningens firma har tecknats av Gilbert Linnander, Peter Ingerby, Ingmar Olsson och Birgitta Persson, två i förening.

16

Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Mathisson med Ann-Sofi Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Sydost har varit Peter Ingerby och Stig Martinsson med Birgitta Persson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emil Ekblom (sammankallande), Christoffer Stenström och Börje Gunnarsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Paul Olausson, anställd av föreningen.

Trappstädningen har köpts av HS Städ Support AB.

Under året har Peter Ingerby varit vicevärd.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 195 st, varav bostadsrättshavarna utgör 194 st och HSB Sydost 1 st.

Av föreningens 168 bostadsrätter har under året 12 överlåtits. Föregående år var det 15 överlåtelse.

Fastigheten

Föreningens hus färdigställdes 1968.

Bostadsrättslägenheterna och lokalerna har följande adresser: Ågårdsgatan 1, 3, 5 och 7.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	35	1 491
2 rum	82	5 272
3 rum	32	2 514
4 rum	10	946
Lägenheter bostadsrätt	159	10 223
Lokaler bostadsrätt	9	1 167
Lokaler hyresrätt	3	653
Garage	127	
Bilplatser	14	
Förråd	25	

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Blek. Länsförsäkringsbolag.

Ventilation

Föreningen har kompletterat sin ventilation med ventilationsaggregat Asta.

Underhåll, investeringar, reparationer

Utbildning av badrum i lägenhet nr:0151/1002 5B.

Tvättstugorna 1, 2, 5 och 6 Målning av tak, väggar och plattsättning av golv. Byte av tvätt- och torkmaskinerna även byte av avfuktningssaggregat i 5:an och 6:an.

Trapplagning och lagning av husgrund.

Gård 2 och 3 Komplettering av växter.

Gård 2 Montering av belysning i cykelställ.

Apoteksentrén Montering av belysning och målning av undertak.

Tvättstugorna 4, 5 och 6 och källardörrar Målning av dörrarna och korridorgolv. 

Gårdarna och runt fastigheten Ogräsbekämpning manuellt och besprutning.
Tvättstuga 3 Montering av timer.
Besiktning av brandutrustningen och brandluckorna.
Målning av diverse trappräcken.
Garage 1 Målning av de vita parkeringslinjerna samt målning av vägg.

Föreningen har uppdaterat sin 30 åriga underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 24 juni 2013 av Gilbert Linnander, Paul Olausson och Peter Ingerby. Inga väsentliga brister noterades.

Större underhåll och investeringar

1996	Byte av vissa fönster, renovering av balkonger
1996	Tilluftsventiler i alla fönster
1998	Isolering och omläggning av tak
1999	Filmning av stammar
2000	Byte av låssystem
2001	Byte av fönster, delvis lagning och putsning av fasad samt balkongplatta Hus
2003	Renovering av gård II
2004	Renovering av gårdsbjälklag gård 1
2005	Renovering av gård III
2007	Regnstopp mot fasad
2008	Inköp av mark för breddning av uppfart till gård 2
2008-2009	Renovering, utbyggnad samt inglasning av balkonger
2009	OVK-besiktning, åtgärder påbörjade
2009	Energideklaration
2009	Installation av kameraövervakning i båda garagen
2010	Ombyggnad av lokaler till 8 st bostadsrättslägenheter
2011	Byte av frånluftsfläktarna
2011	Byte till elektroniskt lås i garagen och förråden
2011	Fläkt och OVK-besiktning, lokal i Kupan
2012	Installation av postboxar
2012	Påbörjat renovering av tvättstugor

Miljöfrämjande åtgärder (även pågående)

Föreningen källsorterar kartong, hushållsavfall, flaskor och tidningar.

Sensorstyrd belysning i allmänna utrymmen.

Byte av maskinutrustning och Miljörum.

Föreningen har bytt ut 7 tvättmaskiner, 4 torktumlare och 2 avfuktningssaggregat till miljövänliga och energisnåla maskiner.

Studie- och fritidsverksamhet

Margaretha Lindh och Peter Ingerby har varit på framtidsmöte.

Föreningen har anordnat soppbuffé, vårbuffé och lucia kaffe. 

Förbrukningsstatistik

	2013	2012	2011	2010	2009
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 560,5	1 590,0	1 240,0	1 846,9	1 571,2
Fjärrvärmeförbrukning/kvm i kWh	129,6	132,1	103,0	153,4	126,5
Värmekostnad kr/kvm	100,8	105,6	103,1	110,4	86,0
Bostads- och lokalytan är 12 039 kvm					
Vattenförbrukning i kbm	14 363	14 731	13 021	12 613	13 776
Kubikmeter per lägenhet och lokal 1)	84,0	86,1	76,1	72,9	78,3

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning, t o m under 100 kbm.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2013.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter även år 2014.

Avgifterna för bostadslägenheterna uppgår till i genomsnitt 484,18 kr/kvm.

I avgifterna ingår värme och hushållsel.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och därmed bibehålla fastigheterna i gott skick utan stora höjningar av årsavgifterna.

Större planerade underhåll och investeringar m m

År	Åtgärd
2014-15	Del av gård 2 omläggning av plattor
2014-15	Miljörum gård 1 och 2
2014	Gård 2 byte till elektroniskt låssystem till källardörrarna
2014-15	Soprumbyggnad
2014	Byte av 6 strömtransformatorer

Budget för år 2014

Budgeten visar ett överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 449 000 kr.

Övrigt

Nya andelstal har upprättats för balkongombyggnaden. Dessa gäller fr o m 2009-04-01 och 33 år framåt. Utreder förslag på investering av solceller.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	6 619	6 796	6 804	6 588	6 560
Balansomslutning (tkr)	36 151	35 623	39 728	37 994	29 047
Total låneskuld (tkr)	5 123	5 320	10 531	10 844	11 150
Årsavgift 31 dec (kr/kvm)	484	484	484	484	484
Underhållsfond (tkr)	9 308	9 486	8 683	7 970	10 165
Fastighetsskatt (tkr)	259	294	284	295	284
Likviditet 1)	3,0	2,8	1,6	3,2	3,3
Soliditet (%) 2)	77	76	67	64	52
Inkomstskatt (tkr) 3)	0	0	- 219	0	20

- 1) Likviditeten visar föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder.
Omsättningstillgångar bör därför vara minst lika stora som kortfristiga skulder, d v s 1,0.
- 2) Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inkl föreningens underhållsfond. Soliditeten är ett mått på hur stabilt föreningen är finansierad och som intressenter, t ex banker, med långvariga förbindelser har anledning att se närmare på. När större underhållsarbeten eller ombyggnader genomförs minskar soliditeten.
- 3) Föreningen betalar inkomstskatt på skattepliktiga intäkter efter avräkning av eventuellt taxerat underskott, skattesatsen är för närvarande 22 %.
T o m 2009 ansågs alla ränteintäkter skattepliktiga. Under 2010 kom en dom i Regeringsrätten, där ränteintäkter på normal bostadsförvaltning, "hänförliga till fastigheten" bedömdes vara skattefria. Inkomstskatt har därför inte beräknats på sådana ränteintäkter fr o m 2010.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2013-12-31

6 654 966,46

Årets resultat

484 372,62

7 139 339,08

Resultatdisposition görs enligt föreningens stadgar § 34.

Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 33.

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med andra stycket, balanseras i ny räkning.

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad

- 785 252,58

Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan

453 000,00

Förändring av underhållsfond

- 332 252,58

Balanserat resultat

7 471 591,66

Summa

7 139 339,08



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 619 138	6 795 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 342 173	-4 453 978
Fastighetsskatt/avgift		-259 030	-293 555
Utfört underhåll	Not 3	-785 253	-517 976
Avskrivningar	Not 4	-679 340	-681 290
Summa rörelsekostnader		-6 065 795	-5 946 799
Rörelseresultat		553 343	849 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter		142 606	178 315
Räntekostnader		-211 576	-229 444
Summa finansiella poster		-68 970	-51 129
Årets resultat		484 373	798 010

Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Årets resultat	484 373	798 010
Uttag ur underhållsfond motsvarande årets kostnad	785 253	517 976
Överföring till underhållsfond enligt underhållsplan	-453 000	-340 000
Netto avsättning (-)/ uttag (+) underhållsfond	332 253	177 976
Överföring till balanserat resultat	816 625	975 986



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

BALANSRÄKNING**2013-12-31 2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 5 25 794 475 26 473 815

Maskiner och inventarier

Not 6 0 0

25 794 475 26 473 815*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost

500 500

500 500**Summa anläggningstillgångar**

25 794 975 26 474 315**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0 7

Kundfordringar

616 4 854

Avräkningskonto HSB Sydost

1 745 596 1 194 839

Övriga kortfristiga fordringar

Not 7 7 688 24 553

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 178 064 185 433

1 931 964 1 409 687

Kortfristiga placeringar

Not 9 8 423 809 7 738 863

Kassa

93 152

Bank

Not 10 1 1

Summa omsättningstillgångar

10 355 867 9 148 702**Summa tillgångar**

36 150 842 35 623 017



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	2 318 056	2 318 056
Upplåtelseavgifter	8 972 148	8 972 148
Underhållsfond	9 308 348	9 486 324
	<u>20 598 552</u>	<u>20 776 528</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 654 966	5 678 981
Årets resultat	484 373	798 010
	<u>7 139 339</u>	<u>6 476 991</u>

Summa eget kapitalNot 11 **27 737 891** **27 253 519****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 926 624	5 123 128
	<u>4 926 624</u>	<u>5 123 128</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	196 504	196 504
Medlemmarnas inre fond	Not 13 1 731 129	1 528 308
Leverantörsskulder	469 036	266 558
Skatteskulder	Not 14 11 586	8 776
Övriga skulder	Not 15 84 521	88 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 993 551	1 158 018
	<u>3 486 327</u>	<u>3 246 371</u>

Summa skulder**8 412 951** **8 369 499****Summa eget kapital och skulder****36 150 842** **35 623 017****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Uttag pantbrev	14 360 100	14 360 100
varav i eget förvar	-6 920 000	-6 920 000
	<u>7 440 100</u>	<u>7 440 100</u>

Ansvarsförbindelser

6 313

5 917

**HSB Brf Påfågeln i Ronneby****Tilläggsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänt**

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

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not.

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens 30-åriga underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte inkomstbeskattad.

Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010 är också ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsår 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.

	2013-12-31	2012-12-31
Medelantal anställda (årsarbetare)		
Män	1	1
Kvinnor	0	0
	1	1
Föreningens pensionskostnader uppgår till	13 804	17 382
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala avgifter för förtroendevalda och anställda		
Styrelsearvode	9 000	2 999
Sammanträdesarvode	54 650	18 550
Vicevärdsarvode	44 332	43 604
Revisorsarvode	7 000	0
Övriga arvoden	625	7 250
Löner till tjänstemän	0	0
Lön ordinarie personal	284 792	258 791
Lön extra personal	81 103	81 260
Övriga ersättningar	20 565	23 444
Sociala avgifter	149 915	128 398
Totalt	651 982	564 295

Denna total ingår i not 2 Driftskostnader.



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 949 940	4 949 940
	Årsavgifter lokaler	908 808	908 808
	Avsatt till inre fond	-383 999	-192 000
	Hyror lokaler	294 252	289 768
	Hyror garage och bilplatser	310 309	307 302
	Hyror övrigt	17 380	12 012
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 242	19 580
	Övriga intäkter och ersättningar	502 206	500 528
		6 619 138	6 795 938
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-185 529	-191 041
	Obligatoriska besiktningar	-4 116	-5 410
	Reparationer	-280 705	-395 662
	Serviceavtal	-47 614	-44 038
	El	-718 049	-756 392
	Uppvärmning	-1 213 622	-1 271 160
	Vatten	-423 587	-411 440
	Renhållning	-138 980	-130 740
	Försäkringar	-74 196	-70 849
	Bevakningskostnader	-5 102	-6 382
	TV, bredband, iptelefoni	-103 538	-102 131
	Förbrukningsinventarier	-19 992	-24 387
	Kontorsutrustning och -material	-14 557	-6 582
	Kontorskostn tel, datakom, porto	-14 141	-15 327
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavg	-18 474	-18 880
	Div tjänster och konsulter	0	-41 350
	Revision	-12 296	-11 570
	Förvaltningskostnader	-199 878	-199 779
	Stämma och styrelse	-18 861	-21 240
	Föreningsverksamhet	-8 553	-6 551
	Medlemsavgifter HSB	-49 529	-42 300
	Förtroendevalda och anställda (detaljer på föregående sida)	-651 982	-564 295
	Utbildning	-2 000	-4 016
	Övriga personalkostnader	-2 613	-6 275
	Uttagsbeskattning	-122 347	-97 976
	Övriga driftskostnader	-11 912	-8 206
		-4 342 173	-4 453 978
Not 3	Utfört underhåll		
	Underhåll bostäder	0	-79 911
	Underhåll tvättstuga	-785 253	-371 256
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 109
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-39 700
	Underhåll mark och utemiljö	0	0
		-785 253	-517 976
Not 4	Avskrivningar		
	Ursprungliga byggnader	-261 885	-261 885
	Om-/till-/nybyggnad	-417 455	-417 455
	Maskiner och inventarier	0	-1 950
		-679 340	-681 290



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

Noter

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

30 803 030 30 716 207

Årets anskaffning byggnader

0 86 823

Ingående anskaffningsvärde mark

1 460 000 1 460 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 263 030 32 263 030

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar byggnader

-5 789 215 -5 109 875

Årets avskrivningar byggnader

-679 340 -679 340

Utgående ackumulerade avskrivningar

-6 468 555 -5 789 215

Utgående bokfört värde

25 794 475 26 473 815

Bokförda värden byggnader

24 334 475 25 013 815

Bokförda värden mark

1 460 000 1 460 000

Taxeringsvärden

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1969

48 000 000

15 200 000

63 200 000

58 000 000

Lokaler

1969

5 200 000

1 743 000

6 943 000

7 652 000

53 200 000

16 943 000

70 143 000

65 652 000

Föregående år

51 800 000

13 852 000

Byggnader

Anskaffnings
värdeIng ackumuler
avskrivningÅrets
avskrivningAvskrivning
periodBokfört värde
2013-12-31

Ursprungliga byggnader

13 821 700

-4 393 833

-261 885

1969-2048

9 165 982

Mark

1 460 000

1 460 000

Balkongombyggnad

6 944 346

-789 131

-210 435

2009-2042

5 944 780

Ombyggnad lokaler

9 827 619

-589 656

-196 552

2010-2059

9 041 411

Lås mm garage

122 542

-12 254

-6 127

2011-2030

104 161

Postboxar

86 823

-4 341

-4 341

2012-2031

78 141

Summa byggnader

32 263 030

-5 789 215

-679 340

25 794 475

Avskrivning sker enligt linjär metod.

Not 6 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden

145 771 145 771

Utgående anskaffningsvärden

145 771 145 771

Ingående avskrivningar

-145 771 -143 821

Årets avskrivningar

0 -1 950

Utgående avskrivningar

-145 771 -145 771

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

4 956

4 848

Övriga fordringar

2 732

19 705

7 688

24 553



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	75 755	74 196
	Förutbetald kabel-TV	26 036	25 555
	Förutbetald administration	49 731	49 253
	Upplupna ränteintäkter	12 839	23 152
	Övriga förutbet kostn och upplupna intäkter	13 703	13 277
		178 064	185 433
Not 9	Kortfristiga placeringar		
	Löptid	Ränta	
	Placering HSB 3 mån	2013-12-01 - 2014-02-28	1,75%
	SE-Banken	2013-11-25 - 2014-02-25	
		6 127 119	2 400 000
		2 296 690	5 338 863
		8 423 809	7 738 863
Not 10	Bank		
	SE-Banken	1	1
		1	1
Not 11	Eget kapital		
		Insatser	Upplåtelse-avgifter
		Underhålls-fond	Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets början	2 318 056	8 972 148
	Disposition enligt stämmobeslut		9 486 324
	Årets resultat		-177 976
	Belopp vid årets slut	2 318 056	8 972 148
		9 308 348	6 654 966
			484 373
			484 373
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
		Låneinstitut	Ränteändring
		Räntesats	Konv.datum
		Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	2014-04-30	4,07%
		2014-07-30	5 123 128
			196 504
			5 123 128
			196 504
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 926 624
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		4 140 608
Not 13	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	1 528 308	1 456 756
	Avsättning	383 999	192 000
	Uttag	-181 178	-120 447
		1 731 129	1 528 308
Not 14	Skatteskulder		
	Årets beräknade skatteskuld	8 193	8 776
	Ej betald löneskatt å pensionsavgifter 2012	3 393	0
		11 586	8 776
Not 15	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	62 605	57 204
	Personalens källskatt	10 696	19 492
	Arbetsgivaravgifter	11 220	11 511
		84 521	88 207



HSB Brf Påfågeln i Ronneby

Noter

2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	12 065	8 915
Upplupen semesterskuld	29 419	32 812
Upplupna sociala avgifter	16 738	10 447
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	225 736	274 028
Upplupna räntekostnader	34 752	36 686
Upplupen revision	12 160	11 570
Upplupen reparation och underhåll	0	338 738
Upplupen fastighetsskötsel	0	14 371
Förutbetalda årsavgifter och hyror	647 820	424 422
Övriga upplupna kostn och förutbet intäkter	14 860	6 030
	993 551	1 158 018

Ronneby 28 / 4 2014

Gilbert Linnander
Stig Martinsson
Peter Ingerby
Birgitta Persson
Ulla Ramberg
Lars-Eric Ståhlberg
Ingemar Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-28

Birgitta Mathisson
Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Afrodită Cristea

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Påfågeln i Ronneby, org.nr. 735600-0518

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby, 735600-0518 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. 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 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 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 HSB Brf Påfågeln i Ronneby 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Ronneby 28/7 2014


Birgitta Mathisson

Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor