



# ÅRSREDOVISNING 2013

## HSB BRF MANEGEN



HSB – där möjligheterna bor

# HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bostadsparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetslet. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida [www.hsb.se](http://www.hsb.se)

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Manegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Fastigheter

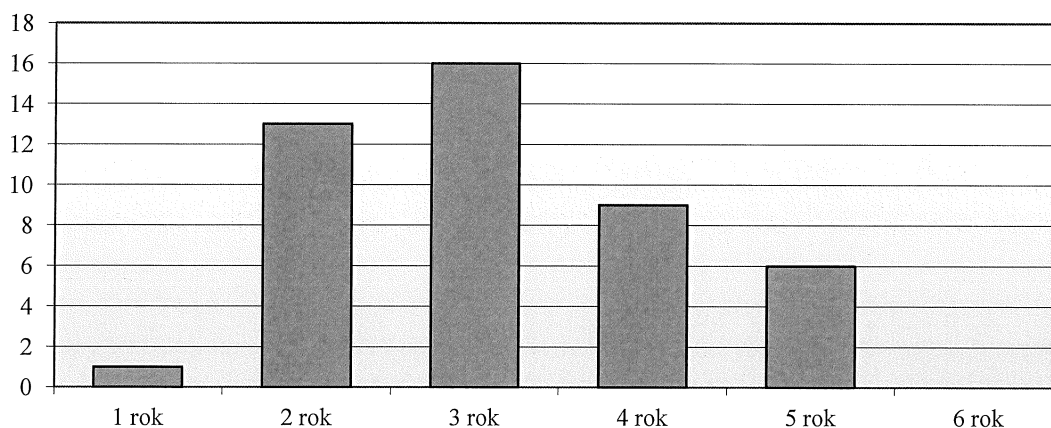
Föreningen äger fastigheten Sabeln 7. En byggnad finns på fastigheten. Den byggdes år 2002 i vilken man upplåter lägenheter. Fastighetens adress är Östra Kanalgatan 10-12, Fågelviksgränd 1-4 i Södertälje.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring AB  
I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

### Lägenheter

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens medlemslägenheter har under perioden 3 st. överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal  | Benämning              | Total bostadsarea   | Total tomtarea      |
|--------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 45 st. | Lägenheter bostadsrätt | 3819 m <sup>2</sup> | 6765 m <sup>2</sup> |



Föreningen har 51 st. parkeringsplatser varav 9 är privata platser i carport. En plats ingår i varje lägenhet och resterande hyrs ut till medlemmarna.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-04-26. På stämman deltog representanter från 23 lägenheter Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

### Styrelse

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Jan Falkenstedt | ordförande  |
| Bo Reuter       | sekreterare |
| Kjell Larsson   | ledamot     |
| Håkan Rehn      | ledamot     |
| Alva Thelander  | suppleant   |
| Joakim Odell    | suppleant   |
| Sune Sigurdsson | suppleant   |
| Hans Bäcklund   | suppleant   |

HSB Södertäljes representant i styrelsen har varit Dan Björklund.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Jan Falkenstedt, Bo Reuter, Kjell Larsson, Joakim Odell, Hans Bäcklund och Alva Thelander

Vid den ordinarie föreningsstämman avgick Kaj Lindström (Suppleant).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen ingår i Sabelns samfällighetsförening och har två platser i dess styrelse. Ordinarie ledamot är Jan Falkenstedt och suppleant är Hans Bäcklund..

### Revisor

Revisor har varit Ulf Schlyter med Gun Nyholm som suppleant, samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| HSB Södertälje    | Administrativ förvaltning                       |
| HSB Södertälje    | Teknisk förvaltning                             |
| Junnifast         | Inre städning                                   |
| Telge Nät         | Kabel tv, bredband och telefoni samt fjärrvärme |
| Telge återvinning | Sophämtning                                     |
| Telge Energi      | El                                              |
| PW Hiss           | Hissar                                          |



### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar. Avgiften för överlåtelse är 2,5 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 1112 kronor, vilket har erlagts av köparen. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 445 kronor per pantnotering.

## Ekonomi

### Resultat

|                          | 2013      | 2012      | 2011-2010<br>16 mån | 2010-2009 | 2009-2008 |
|--------------------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning          | 3 328 540 | 3 224 459 | 4 170 098           | 3 177 739 | 3 036 422 |
| Årets resultat           | 92 905    | 229 862   | 780 698             | 714 973   | 331 000   |
| Resultat efter fondjust. | -326 645  | -292 138  | 287 698             | 555 826   | 172 222   |

### Nyckeltal

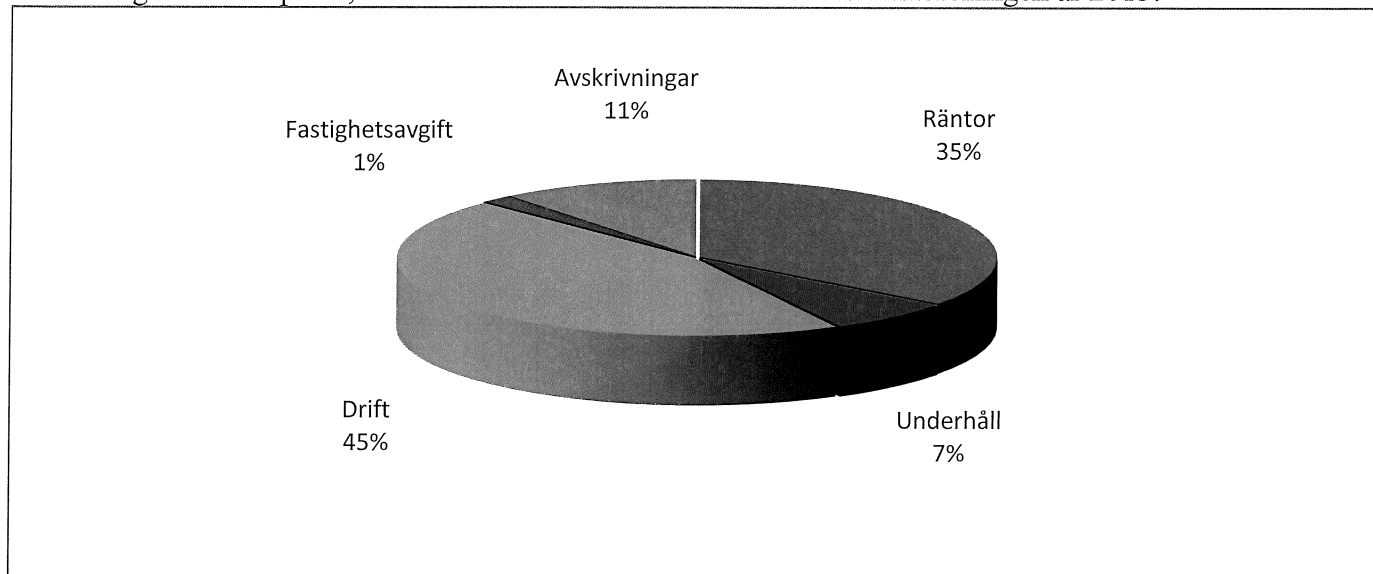
|                               | 2013  | 2012  | 2011-2010 | 2010-2009 | 2009-2008 |
|-------------------------------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|
| Månadsavgift kr/m2            | 822   | 798   | 775       | 775       | 770       |
| Fastighetslån kr/m2           | 8 081 | 8 103 | 8 125     | 8 414     | 8 956     |
| Snittränta lån vid årets slut | 3,43  | 3,69  | 4,18      | 2,15      |           |
| Kassalikviditet % *           | 391   | 588   | 304       | 254       | 615       |
| Avsättning & avskr./m2**      | 225   | 220   | 215       | 185       | 110       |

\*Kassalikviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassalikviditet anses vara ca 115%.

\*\*Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m2. Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m2 och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

### Kostnadsfördelning

Fördelning mellan kapital-, drift och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen år 2013.



### Väsentliga händelser under året

#### Ombyggnad och underhåll

Radonmätning har utförts i fyra lägenheter.

Vår – och höststädning genomfördes. Den årliga höstfesten genomfördes 7 september.

Justering av ventilation och injustering av varmvattenflöde i elementen.

Framtagning av underlag för att ev. under 2014 genomföra förändringar av uppvärmning av fastigheten.

#### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 3 % den 1:a januari 2013.

#### Förväntad framtida utveckling

Vi följer den uppgjorda underhållsplanen.

Eventuellt genomföra förändringar av uppvärmning av fastigheten med bergvärme och frånluftsvärmepumpar för att kraftigt reducera behovet av fjärrvärme och därigenom reducera kostnaden för uppvärmning.

#### Budget för år 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 71 700 kronor. Avgifterna höjdes med 3 %.

#### Nya redovisningsregler 2014

2014 träder ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför för bostadsrättsföreningar bl. a en förändrad syn på redovisning av investeringar, underhåll och avskrivningar. Anpassad vägledning eller praxis för bostadsrättsföreningar har ännu inte utvecklats. Budget för 2014 har upprättats i enlighet med de principer som föreningen nu tillämpar. Den nya normgivningen kan betyda att det redovisade resultatet för 2014 kommer att avvika väsentligt från budget, bl. a vad gäller avskrivningar.



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 1 067 152 kr varav 92 905 kr är årets resultat.

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
|                              | <b>2013</b>      |
| Balanserat ingående resultat | 974 247          |
| Årets resultat               | 92 905           |
| Summa resultatdisposition    | <u>1 067 152</u> |

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2013 års resultat

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad       | -100 450         |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag | 520 000          |
| Balanserat utgående resultat                                       | <u>647 602</u>   |
| Summa resultatdisposition                                          | <u>1 067 152</u> |

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Ingående saldo fond för yttre underhåll  | 2 260 139               |
| Uttag för årets underhåll                | -100 450                |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | <u>520 000</u>          |
| <b>Behållning yttre fond</b>             | <b><u>2 679 689</u></b> |

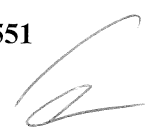
|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Balanserat ingående resultat        | 974 247               |
| Årets resultat efter fondjustering  | <u>-326 645</u>       |
| <b>Balanserat utgående resultat</b> | <b><u>647 602</u></b> |

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



## RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                      |     | 2013-01-01        | 2012-01-01        |
|----------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                  | Not | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
| <b>Intäkter</b>                  |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                  | 1   | 3 328 540         | 3 224 459         |
| <b>Kostnader</b>                 |     |                   |                   |
| El-avgifter                      |     | -301 803          | -300 736          |
| Uppvärmning                      |     | -366 149          | -361 707          |
| Va-avgifter                      |     | -94 664           | -91 231           |
| Renhållningsavgifter             |     | -61 417           | -63 115           |
| Fastighetsskötsel                | 2   | -273 998          | -323 952          |
| Övriga driftskostnader           | 3   | -900              | -1 814            |
| Administration                   |     | -213 929          | -147 023          |
| Medlems- och Fritidsverksamhet   |     | -6 749            | -4 016            |
| Löner och ersättningar           | 4   | -96 948           | -37 882           |
| <b>Summa driftskostnader</b>     |     | <b>-1 416 557</b> | <b>-1 331 476</b> |
| Löpande underhåll                |     | -217 046          | -95 785           |
| Utfört periodisk underhåll       |     | -100 450          | 0                 |
| <b>Summa underhållskostnader</b> |     | <b>-317 496</b>   | <b>-95 785</b>    |
| Medlemsavgifter                  |     | -18 500           | -17 375           |
| Fastighetsavgift                 |     | -54 450           | -30 690           |
| Fastighetsförsäkring             |     | -27 108           | -25 869           |
| Avskrivningar                    | 7   | -338 685          | -317 713          |
| <b>Summa kostnader</b>           |     | <b>-2 172 796</b> | <b>-1 818 908</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>           |     | <b>1 155 744</b>  | <b>1 405 551</b>  |



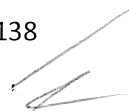


## RESULTATRÄKNING forts.

| Belopp i kr                              |     | 2013-01-01        | 2012-01-01        |
|------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                          | Not | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande poster        | 5   | 36 844            | 28 605            |
| Räntekostnader och liknande poster       | 6   | -1 099 683        | -1 204 294        |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-1 062 839</b> | <b>-1 175 689</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>92 905</b>     | <b>229 862</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <b>92 905</b>     | <b>229 862</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    |     | <b>92 905</b>     | <b>229 862</b>    |

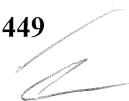
### Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

|                                                                           |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)                         | 92 905          | 229 862         |
| Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll               | 100 450         | 0               |
| Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen | -520 000        | -522 000        |
| <b>Årets resultat efter fondjustering</b>                                 | <b>-326 645</b> | <b>-292 138</b> |



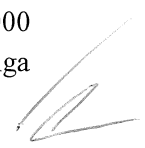
## BALANSRÄKNING

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 68 020 242        | 68 358 927        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>68 020 242</b> | <b>68 358 927</b> |
| Andelar i HSB Södertälje                       |            | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>68 020 742</b> | <b>68 359 427</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |            | 27                | 0                 |
| Avräkningskonto HSB Södertälje                 |            | 1 981 201         | 2 581 603         |
| Övriga kortfristiga fordringar                 | 8          | 2 511             | 21 159            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 55 805            | 58 260            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 039 544</b>  | <b>2 661 022</b>  |
| Kortfristiga placeringar                       | 10         | 1 000 000         | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |            | <b>1 000 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>5 000</b>      | <b>5 000</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 044 544</b>  | <b>2 666 022</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>71 065 286</b> | <b>71 025 449</b> |



## BALANSRÄKNING

| <b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>              | <b>Not</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 36 184 000        | 36 184 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 260 139         | 1 738 139         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>38 444 139</b> | <b>37 922 139</b> |
| Balanserat resultat                          |            | 974 246           | 1 266 384         |
| Redovisat resultat                           |            | 92 905            | 229 862           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 067 152</b>  | <b>1 496 246</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>11</b>  | <b>39 511 291</b> | <b>39 418 385</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 30 776 168        | 30 862 382        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>30 776 168</b> | <b>30 862 382</b> |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 86 223            | 84 100            |
| Leverantörsskulder                           |            | 242 031           | 253 811           |
| Skatteskulder                                |            | 4 961             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 444 612           | 406 771           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>777 827</b>    | <b>744 682</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>31 553 995</b> | <b>31 607 064</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>71 065 286</b> | <b>71 025 449</b> |
| Ställda panter                               | 14         | 34 400 000        | 34 400 000        |
| Ansvarsförbindelser                          | 15         | Inga              | Inga              |



## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning sker enligt en progressiv avskrivningsplan (upp till 2%).

Årets avskrivningar uppgår till 0,47 % på fastigheter och 10 % på markanläggningar.

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

## NOTER

| <b>Not 1 Nettoomsättning</b> | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror bilplatser             | 8 400            | 9 000            |
| Årsavgifter bostäder         | 3 138 636        | 3 047 196        |
| Övriga intäkter              | 181 504          | 168 263          |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 328 540</b> | <b>3 224 459</b> |

| <b>Not 2 Fastighetsskötsel</b> | <b>2013</b>     | <b>2012</b>     |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | -49 652         | -48 832         |
| Trappstädning                  | -58 500         | -38 938         |
| Fastighetsskötsel, driftavtal  | -21 064         | -20 716         |
| Driv- och smörjmedel           | -110            | 0               |
| Service värme o ventilation    | -640            | -40 625         |
| Serviceavtal hissar            | -10 500         | -15 950         |
| Snöröjning                     | -14 294         | 0               |
| Jourkostnader fastighet        | 0               | -1 676          |
| Fastighetskostnader övriga     | -3 738          | -2 040          |
| Samfällighetsavgift            | -115 500        | -115 500        |
| Tilläggskostnader brand        | 0               | -39 675         |
| <b>Summa</b>                   | <b>-273 998</b> | <b>-323 952</b> |

| <b>Not 3 Övriga driftskostnader</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b>   |
|-------------------------------------|-------------|---------------|
| Övriga kostnader                    | -900        | -1 814        |
| <b>Summa</b>                        | <b>-900</b> | <b>-1 814</b> |

| <b>Not 4 Löner och ersättningar</b> | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode                      | -61 513        | -20 438        |
| Revisorsarvode                      | -5 300         | -3 300         |
| Vicevärdsarvode                     | -10 500        | -3 500         |
| Arvoden o ersättningar övr          | -1 875         | -1 450         |
| Arbetsgivaravgifter                 | -13 665        | -4 610         |
| Föreningsstämma/styrelsemöte        | -4 095         | -4 585         |
| <b>Summa</b>                        | <b>-96 948</b> | <b>-37 882</b> |

| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande poster</b> | <b>2013</b>   | <b>2012</b>   |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter                                  | 13 614        | 28 473        |
| Ränteintäkter placering                        | 23 079        | 0             |
| Skatteränta                                    | 151           | 132           |
| <b>Summa</b>                                   | <b>36 844</b> | <b>28 605</b> |

| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande poster</b> | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader fastighetslån                    | -1 099 683        | -1 204 294        |
| <b>Summa</b>                                    | <b>-1 099 683</b> | <b>-1 204 294</b> |

| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>         | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde              |                   |                   |
| Byggnader                               | 67 909 467        | 67 909 467        |
| Ombyggnad fastighet                     | 101 108           | 101 108           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>68 010 575</b> | <b>68 010 575</b> |
| Mark                                    | 2 300 000         | 2 300 000         |
| Ingående avskrivning byggnader          | -1 951 648        | -1 633 935        |
| Årets avskrivning                       | -338 685          | -317 713          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-2 290 333</b> | <b>-1 951 648</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>           | <b>68 020 242</b> | <b>68 358 927</b> |

| <b>Taxeringsvärde</b>     | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>     |
|---------------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sabeln 7, hyreshus</b> | <b>2002</b>    | <b>38 000 000</b> | <b>10 400 000</b> | <b>48 400 000</b> |



**Not 8 Övriga kortfristiga fordringar** **2013** **2012**

|                  |              |               |
|------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto      | 2 511        | 2 360         |
| Skattefordringar | 0            | 18 799        |
| <b>Summa</b>     | <b>2 511</b> | <b>21 159</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2013** **2012**

**Förutbetalda kostnader**

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Infometric              | 2 041         | 2 277         |
| Sabelns samfällighet    | 28 875        | 27 108        |
| Jonssons fastighetsjour | 1 810         | 0             |
| HSB Försäkring          | 0             | 28 875        |
| Upplupna ränteintäkter  | 23 079        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>55 805</b> | <b>58 260</b> |

**Not 10 Kortfristiga placeringar** **Förfaller** **Ränta** **2013** **2012**

|                       |            |       |                  |          |
|-----------------------|------------|-------|------------------|----------|
| Revers HSB Södertälje | 2014-01-15 | 2,40% | 1 000 000        | 0        |
| <b>Summa</b>          |            |       | <b>1 000 000</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 11 Eget kapital</b>   | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelse avgift</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets början      | 36 184 000                | 0                        | 1 738 139                   | 1 266 384                  | 229 862               |
| Disposition enl stämmobeslut | 0                         | 0                        | 522 000                     | -292 138                   | -229 862              |
| Årets resultat               |                           |                          |                             |                            | 92 905                |
| Belopp vid årets slut        | 36 184 000                | 0                        | 2 260 139                   | 974 246                    | 92 905                |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långgivare</b>      | <b>Ränta</b> | <b>Ränteändring</b> | <b>Skuld 2013</b> | <b>Skuld 2012</b> |
|------------------------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank               | 2,00         | rörlig 3 mån        | 9 442 368         | 9 466 368         |
| Swedbank               | 3,45         | 2016-09-26          | 4 603 602         | 4 623 602         |
| Swedbank               | 4,72         | 2014-12-19          | 11 251 418        | 11 271 418        |
| Swedbank               | 3,21         | 2015-09-25          | 5 565 003         | 5 585 094         |
| <b>Summa</b>           | <b>3,43</b>  |                     | <b>30 862 391</b> | <b>30 946 482</b> |
| Varav kortfristig del  |              |                     | -86 223           | -84 100           |
| <b>Långfristig del</b> |              |                     | <b>30 776 168</b> | <b>30 862 382</b> |

Beräknad skuld om fem år

30 404 993



| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2013           | 2012           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 27 375         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                             | 143 131        | 144 935        |
| Förutbetalda hyror/avgifter                         | 261 506        | 249 236        |
| <b>Upplupna kostnader</b>                           |                |                |
| Borevision                                          | 12 600         | 12 600         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>444 612</b> | <b>406 771</b> |

| Not 14 Ställda panter | 2013              | 2012              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna panter        | 34 400 000        | 34 400 000        |
| Ställda panter        | 34 400 000        | 34 400 000        |
| <b>Summa</b>          | <b>34 400 000</b> | <b>34 400 000</b> |

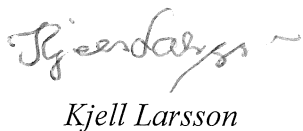
| Not 15 Ansvarsförbindelser | 2013 | 2012 |
|----------------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser        | Inga | Inga |

Södertälje den 2/4 2014

  
Jan Falkenstedt

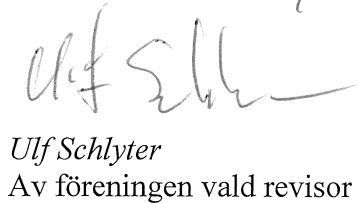
  
Håkan Rehn

  
Dan Björklund

  
Kjell Larsson

  
Bo Reuter

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Manegen har avgivits den 11/4 - 2014

  
Ulf Schlyter  
Av föreningen vald revisor

  
Sajan Singh Dang  
Borevision AB  
Av HSB riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Manegen, org.nr. 716420-4344

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Manegen 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 revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Manegen för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

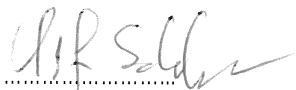
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

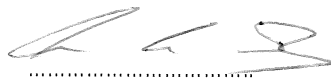
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 11/14-2014



Ulf Schlyter

Av föreningen vald  
revisor



Sajjan Singh Dang

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad 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.

## STÄLLDA PANTER

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

# HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

## HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje  
Tfn 08-554 226 00  
[info@sodertalje.hsb.se](mailto:info@sodertalje.hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)



**HSB – där möjligheterna bor**