



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Aspen i Torshälla

Orgnr 718000-2508

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Aspen 1 i Eskilstuna kommun med adress Julingatan 6A-D i Torshälla. Husen färdigställdes år 1952 och innehåller 24 bostäder om 1 425,5 kvm samt lokaler om 427,5 kvm och 9 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad år 2004 och som löper på 20 år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Väsentliga händelser under året

Sophuset har gjorts om till låsbart hus.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Fönsterbyte - utvändigt beklädnad + isolerruta	1987
Balkongrenovering – målning golv och räcken	1993+1996
Takbyte - på en huslänga	1997
Stambyte	1997-1998
Renovering kök	1997-1998
Renovering badrum	1997-1998
Byte av lägenhetsdörrar	1997-1998
Uppförande av miljöhus	2006
Balkongrenovering	2006
Takbyte – på en huslänga	2007
Fönsterbyte	2013

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar med 24 röster. Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014. På stämman deltog 13 medlemmar varav 12 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Jorma Rantaniemi	ordförande
Jari Maliniemi	vice ordförande
Gustav Jakobsson	
Roy Eklund	
Ulla Fredriksson	sekreterare/utsedd av HSB Södermanlands län

Inga suppleanter har valts för kommande år.

Styrelsen har hållit 9 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jari Maliniemi och Gustav Jakobsson.

.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsens uppdrag.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Gustav Jakobsson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Jari Maliniemi som suppleant.

Revisor

Revisor har varit Stig-Åke Fagerström och revisorssuppleant Marianne Rönnemark, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit Ulla Fredriksson och Gustav Jakobsson. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sörmlandsbostäder AB. Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 % och uppgick till i genomsnitt 727 kr/m² lägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade 2015.

Förväntad framtida utveckling

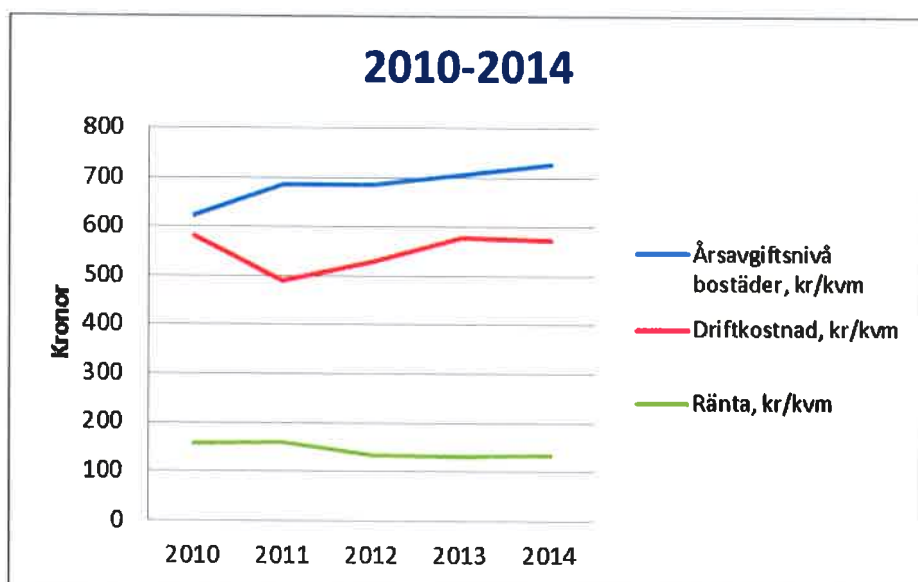
Nytt staket planeras att byggas.

Ekonomi

Från och med 2014 måste alla företag upprätta sina årsredovisningar enligt två olika regelverk, benämnda K2 eller K3. HSB Brf Aspen har valt att följa K3.

Under året har lånet på ca 2,5 Mkr villkorsändrats med en ränta på 3,29 % till 3,04 %. Lån på ca 697 tkr kommer att villkorsändras maj 2015.

	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder	1 036 716	1 006 548	977 208	977 208	888 348
Årets resultat	257 369	193 312	231 905	271 262	-7 958
Balansomslutning	7 352 695	7 259 712	6 256 251	6 112 363	6 118 766
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	727	706	686	686	623
Driftkostnad, kr/kvm	574	579	529	490	581
Ränta, kr/kvm	133	129	134	158	155
Lån, kr/kvm	3 898	4 025	3 437	3 546	3 655
Fond för yttre underhåll	925 987	775 987	625 987	475 987	378 845



Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkande av yttre fond	181 592
Årets resultat	257 369
Summa till stämmans förfogande	438 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-18 551
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	150 000
Summa förändring yttre underhållsfond	131 449
Resultat att balansera i ny räkning	307 513
	438 961

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	925 987
Förändring underhåll	131 449
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 057 436

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 452 665	1 430 102
Summa rörelseintäkter		1 452 665	1 430 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-696 224	-682 017
Övriga externa kostnader	3	-53 609	-66 458
Underhåll enligt plan	4	-18 551	0
Personalkostnader	5	-67 812	-77 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-173 708	-231 603
Summa rörelsekostnader		-1 009 905	-1 057 450
Rörelseresultat		442 760	372 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 391	4 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 782	-184 319
Summa finansiella poster		-185 391	-179 340
Resultat efter finansiella poster		257 369	193 312
Årets resultat		257 369	193 312



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF Aspen i Torshälla

Orgnr 718000-2508

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 223 983	6 381 573
Summa materiella anläggningstillgångar		6 223 983	6 381 573
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 224 483	6 382 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		206	13 825
Aktuell skattefordran		5 395	5 395
Avräkningskonto HSB Södermanland		578 692	825 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 919	30 068
Summa kortfristiga fordringar		625 212	874 639
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 128 212	877 639
SUMMA TILLGÅNGAR		7 352 695	7 259 712



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF Aspen i Torshälla

Orgnr 718000-2508

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 380

60 380

Fond för yttre underhåll

925 987

775 987

Summa bundet eget kapital

986 367

836 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

181 592

138 280

Årets resultat

257 369

193 312

Summa fritt eget kapital

438 961

331 592

Summa eget kapital

1 425 328

1 167 959

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

5 557 041

5 737 533

Summa långfristiga skulder

5 557 041

5 737 533

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

58 926

145 966

Övriga skulder

13

42 780

36 171

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

268 619

172 083

Summa kortfristiga skulder

370 325

354 220

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 352 695

7 259 712

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Uttagna fastighetsinteckningar

6 316 000

6 316 000

Summa ställda säkerheter

6 316 000

6 316 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,87%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 377 335 kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	1 036 716	1 006 548
Hyrer	415 944	423 584
Hyresbortfall	0	-31
Intäkter konsumtionsavgift	5	1
Summa nettoomsättning	1 452 665	1 430 102

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 295	778
Löpande underhåll	46 890	8 997
El-avgifter	54 976	53 085
Uppvärmningsavgifter	221 926	244 809
Vatten och avlopp	53 938	50 041
Sophämtning	46 093	47 384
Försäkringar	12 769	10 640
Tomträttsavgäld	39 532	39 236
Kabel-tv /Bredband	29 507	28 875
Fastighetsskötsel	127 997	140 771
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 462	38 462
Förvaltningskostnader	19 838	18 733
Övriga kostnader	0	209
Summa driftskostnader	696 224	682 017

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kreditupplysning	0	135
Övriga trycksaker	0	2 425
Telefonkostnader	0	500
Internetabonnemang	2 400	0
Revisionsarvoden externt	7 276	7 925
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 434	37 380
Administrativ förvaltning extrabest	171	685
Rabatt på inköp HSB Södermanland	-9 768	-12 808
Övriga förvaltningskostnader	780	1 345
Medlemsavgift HSB	10 000	10 000
Årsstämma	1 630	1 861
Styrelsesammanträden	2 686	6 610
Övriga rörelsekostnader	0	10 400
Summa övriga externa kostnader	53 609	66 458

4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Underhåll enligt plan	18 551	0
Summa underhåll enligt plan	18 551	0

5 Personalkostnader

2014

2013

Löner för anställda	0	4 800
Arvode styrelse	30 265	37 485
Arvode vicevärd	20 000	15 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	16 547	17 999
Övriga personalkostnader	0	1 088
Summa personalkostnader	67 812	77 372

6 Byggnader och mark

2014-12-31

2013-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 208 079	7 763 917
Ingående anskaffningsvärde mark	204 607	204 607
Årets investering byggnader	16 118	1 444 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 428 804	9 412 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-3 031 113	-2 845 910
Årets avskrivningar	-173 708	-185 203
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 204 821	-3 031 113

Utgående redovisat värde

6 223 983 **6 381 573**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 438 000	1 438 000

Taxeringsvärder mark - bostäder	1 604 000	1 604 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	307 000	307 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:

8 749 000 **8 749 000**

Fastighetsbeteckning

Aspen 1

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Upplupna ränteintäkter gem inlåning	269	0
Förutbetalda kostnader	30 882	17 260
Upplupna intäkter	9 768	12 808
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 919	30 068

9 Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
-----------------------------------	------------	------------

Kortfristig placering via HSB Södermanland	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	500 000	0

10 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Kassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

11 Förändring i eget kapital						
------------------------------	--	--	--	--	--	--

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 380	0	775 987	138 280	193 312	1 167 959
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				193 312	-193 312	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					257 369	257 369
Belopp vid årets utgång	60 380	0	925 987	181 592	257 369	1 425 328

12 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
---------------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank hyp AB	3,42	2015-05-26		697 239	697 239
Sparbanken Rekarne AB	3,61	2017-06-01	22 160	941 800	963 960
Swedbank hyp AB	3,04	2019-04-25		2 482 570	2 482 570
Swedbank hyp AB	3,45	2016-03-29	133 332	466 682	600 014
Sparbanken Rekarne AB	3,44	2017-09-01	25 000	968 750	993 750
			180 492	5 557 041	5 737 533

Nästa års amortering beräknas uppgå till	180 492
Långfristig skulder exklusive kortfristig del	5 376 549

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	3,39
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	721 968
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 654 581

13 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Övr kortfristiga skulder	7 437	7 437
Momsavräkning	6 609	0
Summa övriga kortfristiga skulder	14 046	7 437

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	28 734	28 734
Utgående värde	28 734	28 734

Summa övriga skulder	42 780	36 171
-----------------------------	---------------	---------------

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda hyror och avgifter	176 705	134 986
Upplupna räntekostnader	21 466	22 597
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 448	14 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 619	172 083

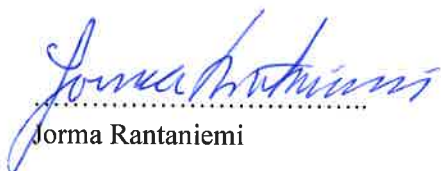


HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF Aspen i Torshälla

Orgnr 718000-2508

T:2 den 2015-04-28


Jorma Rantaniemi


Gustav Jakobsson


Jari Maliniemi


Roy Eklund


Ulla Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015


Stig-Åke Fagerström
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman HSB Brf Aspen,
org.nr 718000-2508

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aspen för år 2014.

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 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 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 2014 och 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 Aspen för år 2014

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vår 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.

Torshälla den 7 / 5 2015


Fagerström, Stig-Åke
Av föreningen vald
revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Fördelning av kostnader 2014

