

Styrelsen för HSB Brf 20 Göran i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Ett nytt lån har tecknats i samband med fönsterbyte. Årsavgifterna höjdes med 8 % from oktober 2012. Styrelsen ser fortsatt positivt på föreningens ekonomi. Föreningens stora kontanta överskott har de senaste åren börjat avverkas för att uppnå en tydligare balans mellan vad medlemmarna betalar och vad föreningen tillhandahåller. En fortsatt god ekonomi är avhängig kommande års ränteläge.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 101 537 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 49 699 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 235 000 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 626 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	622	580	580	580	580
Låneskuld kr/kvm	3 316	2 831	2 905	2 998	3 090
Likvida medel	998	1 476	1 393	1 310	1 200
Soliditet	11,3%	13,6%	13,2%	12,6%	10,9%
Årets resultat	-102	33	37	152	-976
Eget kapital	1 190	1 292	1 259	1 222	1 070
varav underhållsfond	1 073	1 063	1 041	56	834
Utfört underhåll	235	158	100	111	1 101

Fastighet

Föreningens fastighet Fålhagen 30:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 32 889 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 489 000 kr. *JS.*

Föreningens hus byggdes 1944. Stora renoveringar inklusive stamrenovering genomfördes under åren 1989, 1992 och 1996. De senaste åren har, bland annat, en omfattande tvättstugerenovering genomförts, nytt tak lagts på fastigheten, samt ett stort dörrbyte genomförts. Vintern 2008/2009 byttes alla lägenhetsdörrar ut till moderna brand- och säkerhetsklassade dörrar (SS ENV 1627 skyddsklass 3). Under sommaren 2011 renoverades även den gemensamma trädgården. 2012 byttes fönstren ut mot nya och energisnåla treglasfönster. Våren 2013 byttes även undercentralen enligt underhållsplanen för fastigheterna.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 566 kvm	1 ro kokskåp	4
	1 rok	12
	2 rok	16
	3 rok	12
Summa bostadslägenheter		<u>44</u>
P-plats med motorvärmare		20

Underhåll av fastigheten

Genomfört underhåll under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har sedan tidigare planlagt underhåll genomförts. Större planlagt underhåll enligt underhållsplan inkluderar byte av undercentral och fönster.

Planerat underhåll under kommande år

Inga större renoveringar är planerade det kommande året.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 072 724 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 166 260 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 235 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes: 28/6 tillsammans med Tord Hedén från Boservice.

ds.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 60.
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Fredrik Noreback	ordförande
Luke Odell	vice ordförande
Carl Filip Tjeder	sekreterare
Susan Erichsen	ledamot
Caroline Hedlund	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Ralph Sundberg

Peter Pamlényi

Anders Schütt utsedd av HSB Uppsala

Avflyttade från förtroendeuppdragen är:

Eva Renheim

Erik Nilsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Susan Erichsen och Luke Odell samt suppleanten Eva Renheim.

Revisorer

Revisorer är Linnéa Hannebo, med Petra Noreback som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Britt-Marie Kristiansson och Lena Mattson-Torén. Britt-Marie Kristiansson är sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-02-09.

Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda möten (samt ett konstituerande möte).

ds.

Skötsel av fastigheterna

Upplands Boservice AB har huvudansvar för fastighetsskötseln.

Avtal om ventilationskontroll finns med Upplands Ventilationstjänst.

Serviceavtal för tvättstugeutrustning finns med Upplands Kyl- och Tvättservice.

För städning i gemensamma utrymmen anlitas Allt i Städ.

För den icke-monopoliserade delen av sophämtningen anlitas Returpappercentralen.

Styrelsen har under året även gjort enklare insatser i skötseln av fastigheten. Även medlemmarna har, under föreningsdagen, deltagit i viss skötsel.

Administration

Föreningen anlitar ingen vicevärd, utan styrelsen har istället utfört enklare uppgifter. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidsledare har under året varit Caroline Hedlund.

Caroline har, bland annat, bjudit in till guidade turer i galleriet London där hon arbetar ideellt.

Övrigt

Föreningen upprätthåller en hemsida: www.brfgoran.se. Där finns information om föreningen, dess stadgar, årsberättelser samt andra dokument.

Föreningen höll som brukligt en föreningsdag under sommaren med relativt god uppslutning. Utemöbler och staket oljades, blommor planterades och korv grillades.

JS.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2013-08-31	151 236
Årets resultat	-101 537
Att disponera	<u>49 699</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	166 260
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-235 000
Balanserat resultat	<u>118 439</u>
	49 699 <i>ds.</i>

RESULTATRÄKNING	Not	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Nettoomsättning	1	1 730 354	1 616 282
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 1 003 967	- 852 938
Underhåll	3	- 235 000	- 157 594
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 58 079	- 59 879
Avskrivningar	5	- 274 789	- 244 686
Bruttoresultat		158 519	301 185
Rörelseresultat		158 519	301 185
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	21 928	32 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 281 985	- 301 219
Resultat efter finansiella poster		-101 537	32 899
Årets resultat		-101 537	32 899 <i>ds.</i>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	9 495 720	7 783 690
Mark	5	<u>38 000</u>	<u>38 000</u>
		9 533 720	7 821 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	6		
Aktier och andelar		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		9 534 220	7 822 190
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		480 891	701 861
Avräkning skatter och avgifter		511	507
Övriga kortfristiga fordringar		0	48 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>48 420</u>	<u>132 951</u>
		529 822	883 664
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	515 929	772 672
<i>Kassa och bank</i>	9	408	506
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 046 159	1 656 841
<i>Summa tillgångar</i>		10 580 379	9 479 031

JS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 890	67 890
Fond för yttre underhåll		1 072 724	1 063 318
		<u>1 140 614</u>	<u>1 131 208</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		151 236	127 743
Årets resultat		-101 537	32 899
		<u>49 699</u>	<u>160 642</u>
<i>Summa eget kapital</i>	10	1 190 313	1 291 850
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	8 755 396	7 469 199
		<u>8 755 396</u>	<u>7 469 199</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	303 876	264 168
Leverantörsskulder		45 933	188 372
Skatteskulder		21 327	25 822
Fond för inre underhåll		21 193	21 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	242 341	218 427
		<u>634 670</u>	<u>717 982</u>
Summa skulder och eget kapital		10 580 379	9 479 031
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		10 695 000	10 695 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken återstår 30 år. Fönster skrivs av linjärt över 40 år.

Fastighetsavgift

Vid beräkning av fastighetsavgifters storlek har from 2013 avgiften per lägenhet sänkts liksom procentsatsen, från 0,4 % till 0,3 %.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 882 802 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
till styrelsen	33 423	31 236
till föreningsvald revisor	2 165	2 200
sociala kostnader	10 840	10 505
summa	<u>46 428</u>	<u>43 941</u>

JS.

Not 1 Nettoomsättning	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	1 596 245	1 487 146
Hysesintäkter lokaler	59 100	60 500
Hysesintäkter p-platser	61 750	58 750
Överlåtelseavgift	8 839	6 450
Pantförskrivningsavgift	4 420	3 436
	<u>1 730 354</u>	<u>1 616 282</u>

Not 2 Driftkostnader	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Fastighetsskötsel	124 561	121 778
Serviceavtal	3 427	0
Entreprenadstäd	35 064	34 208
Snörenhållning	6 657	3 125
Förbrukningsmaterial	582	0
Reparationer	129 471	55 376
Elavgifter	65 227	57 424
Uppvärmning	326 999	290 038
Vatten och avlopp	70 447	60 605
Sophämtning	42 866	42 921
Fastighetsförsäkringar	17 895	15 962
Kabel-TV, bredband m.m.	43 069	41 854
Styrelsearvode	33 423	31 236
Revisionsarvode	9 581	10 217
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 704	55 088
Studie- och fritidsverksamhet	2 572	0
Medlems- och föreningsavgifter	13 500	13 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	10 840	10 505
Övriga driftkostnader	11 082	9 101
	<u>1 003 967</u>	<u>852 938</u>

Not 3 Underhållskostnader	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Planerat underhåll fasad	0	115 000
Planerat underhåll värme (undercentral)	235 000	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	42 594
	<u>235 000</u>	<u>157 594</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 594	9 707
Ränteintäkter från placeringar	15 075	23 103
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	255	123
Ränteintäkter från skattekonto	4	1
	<u>21 928</u>	<u>32 934</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2013-08-31	2012-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	13 050 087	13 050 087
Årets anskaffningar	1 986 819	0
Utrangerade byggnadsdelar *	-50 488	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-5 266 397	-5 021 711
Återf. avskrivningar utrangerade byggnadsd. *	20 374	0
Årets avskrivningar, byggnader	-244 675	-244 686
<i>Bokförda värden byggnader</i>	<u>9 495 720</u>	<u>7 783 690</u>
Mark	38 000	38 000
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	<u>9 533 720</u>	<u>7 821 690</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	20 489 000	19 299 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	12 400 000	9 600 000

* Restvärdeavskrivning som belastar året uppgår till 30 114 kr.

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2013-08-31	2012-08-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

25.

**Not 7 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsavgift	18 306	20 562
Sophämningskostnader	3 735	3 735
Försäkringspremier	6 244	5 406
Kabel TV-avgifter m.m.	3 577	3 474
Förvaltningsavtal	0	10 213
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	342	4 968
Upplupna ränteintäkter	15 016	29 421
Förutbetalda räntekostnader	0	172
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 200	55 000
	<u>48 420</u>	<u>132 951</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

HSB Uppsala, bunden placering ränta 2,27 %, ffd 2013-09-06	515 929	772 672
	<u>515 929</u>	<u>772 672</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	408	506
	<u>408</u>	<u>506</u>

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	67 890			67 890
Underhållsfond	1 063 318	9 406		1 072 724
Balanserat resultat	127 743	23 493		151 236
Redovisat resultat	32 899	-32 899	-101 537	-101 537
	<u>1 291 850</u>	<u>0</u>	<u>-101 537</u>	<u>1 190 313</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,81%	2016-03-30	1 424 815
Stadshypotek	3,28%	2015-06-30	875 428
Stadshypotek	3,27%	2014-07-30	1 140 584
Stadshypotek	2,43%	2013-10-10	870 945
Stadshypotek	2,49%	2013-09-03	657 500
Swedbank	3,92%	2013-09-10	2 500 000
Stadshypotek	2,70%	2017-06-01	1 590 000
Summa			9 059 272
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			303 876
Summa			8 755 396
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			7 539 892

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2013-08-31	2012-08-31
Löner och arvoden	21 138	20 690
Arbetsgivaravgifter	6 642	6 501
Reparationskostnader	756	0
Kostnader för förvaltningsavtal	2 946	0
Arvode revision	7 617	7 539
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 371	2 874
Elavgifter	4 660	4 019
Uppvärmningskostnader	4 875	4 880
Förutbetalda hyror och avgifter	135 311	127 668
Upplupna räntekostnader	48 025	44 256
	242 341	218 427

JS.

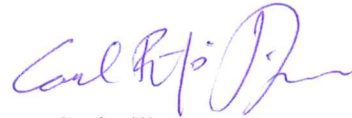
Uppsala 2013- 11-27



Fredrik Noreback



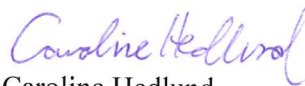
Luke Odell



Carl Filip Tjeder



Susan Erichsen



Caroline Hedlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013- 11-28



Linnéa Hannebo
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 20 Göran i Uppsala, org.nr. 717600-4930

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 20 Göran i Uppsala för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. 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 augusti 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 20 Göran i Uppsala för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 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.

Uppsala den 28 / 11 2013



Linnéa Hannebo

Av föreningen vald
revisor



Lena Strömback

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor