



HSB BRF VARMFRONTEN ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till föreningens årsstämma

8 maj 2014, kl. 19.00 i gårdslokalen

DAGORDNING

1. Öppnande av årsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer **samt valberedningen** för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Styrelsen får till sitt förfogande 30.000 kr för mandatperioden att fördela till, av styrelsen, tillsatta arbetsgrupper
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Erforderligt val av representation i HSB
19. Motioner
 - a. Angående grillning på uteplatser
 - b. Angående hobbylokalen
20. Övriga anmälda frågor
21. Mötet avslutas

Välkommen

Styrelsen



Org Nr: 769609-9139

Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Varmfronten i Stockholm (769609-9139) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Varmfronten 1, Skarpnäck som byggdes år 1984 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB-försäkring (Folksam). I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-07.

På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 3 röstade genom fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 2013 – 160 medlemmar.

Styrelse efter årsstämma 2013-05-07

(som vid det konstituerande mötet utsåg)

Jan Sandström	Ordförande	
Benita Ekholm Hellgren	Vice ordförande	
Birgitta Berglund	Sekreterare	
Anders Unnebäck	Ledamot	t.o.m dec. 2013 p.g.a avflyttning
Malvi Romedahl	Studieorganisatör	

Maria Lee HSB-ledamot

Inga suppleanter har ingått i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Vanja Blomkvist med Magnus Medin som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB vald av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Grazyna Simeonidis (sammankallande), Bengt Käck och Kerstin Sjöberg.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har totalt 131 lägenheter fördelade på 113 bostadsrätter och 18 hyresrätter. Föreningen upplåter även 13 lokaler med hyresrätt.

Föreningen har en lokal som används till styrelserum

I föreningen finns en hobbylokal, två tvättstugor, en gårdslokal för föreningsverksamhet samt en övernattningslokal.

14 bostadsrätter har bytt ägare och 1 lokal har bytt innehavare.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan för byggnaden 11 830 kvm, varav 10 355 kvm utgör bostäder.

Taxeringsvärdet är 133 060 tkr, varav 90 800 tkr utgör byggnaden och 42 260 tkr utgör markytor.

Förvaltning och underhåll

Den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen har utförts enligt avtal av HSB Stockholm.

Leverantörer:

Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Drift	HSB Stockholm
Förvaltning	HSB Stockholm
Markskötsel	Stockholm Trädgårdstjänst AB.
Takskottning	VM Tak & Fasad
Trappstädning	Evident Clean AB
Bevakning	Securitas Bevakning AB.
Parkering	Q-park

Händelser under verksamhetsåret

=====

Fastigheten

Styrelsens mål

Styrelsen har arbetat med högt ställda krav att behålla en god standard på föreningens fastigheter.

Den övervägande strategin för styrelsen arbetet är att arbeta långsiktigt med investeringar och underhåll. Till sin hjälp i detta har föreningen bl.a. en 20-årig underhållsplan.

Byte av värmexlaren

Föreningen delar värmesystemet med brf. Horisonten och värmekostnaden fördelas mellan föreningarna enligt fastställt fördelningstal. Den gamla värmexlaren har med tiden tjänat ut och har med tiden blivit oekonomisk på grund av för höga returtemperaturer. Tillsammans med brf Horisonten har föreningen i konkurrens tagit in offerter och handlat upp utbyte av den gamla värmexlaren. Detta har skett tillsammans med konsult som biträtt föreningen med förfrågningsunderlag. Konsulten har biträtt föreningarna under hela utbytesprocessen. Bytet utfördes under december månad och har fallit mycket väl ut. I utbytet ingick också installation av mätningstrustning som gör att värmekostnaden nu fördelas enligt mätt förbrukning. De avläsningar som gjorts visar att det nya systemet väl fyller förväntningarna och våra kostnader för värme nu sänkts.

Avloppsspolning

Föreningen har avloppsledningarna som närmar sig 30 års ålder och en systematisk tillsyn av dessa är nödvändig. Styrelsen har därför beslutat att genomföra en stamspolning av systemen för att förhindra oväntade problem med avloppen. Förfrågan gällande stamspolning gick ut till ett antal entreprenörer och efter granskning av inkomna offerter tecknades avtal om utförande av stamspolning. Arbetet påbörjades under november månad och avbröts i december på grund av väderleken. Arbetet kommer att återupptas och det kommer att avslutas när väderleken gör det möjligt vilket bedöms vara april-maj 2014.

Utemiljö

Styrelsen har som mål att fortsätta arbetet med den yttre miljön. Detta gäller framförallt översyn för att därigenom få ett bra underlag att arbeta vidare med. Parkeringsförbud för motorfordon gäller numera på föreningens markområden. Skyltar finns uppsatta som informerar om detta.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har ett informationsblad som utkommer under året med information till föreningens medlemmar.

Styrelsen har som mål att utöver stämman hålla ett medlemsmöte per år. Under året har ett (1) medlemsmöte hållits.

Föreningen bedriver grannsamverkan i samarbete med polisen.

I föreningen finns en trädgårdsgrupp som aktivt arbetar med gårdens planteringar och därutöver utför vissa mindre arbeten på gården.

Föreningens gårdslokal utnyttjas flitigt till bland annat dans som leds av en boende som också sköter bokningar av lokalen.

Föreningen har en övernattningslägenhet som kan nyttjas av boende. Lägenheten sköts av en boende som hanterar bl.a nycklar.

I föreningen finns trappombud som aktivt arbetar med att till bland annat notera fel och brister samt kanalisera dessa till förvaltningen.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	11 065	10 817	10 737	10 952	10 766
Rörelseresultat tkr	1 134	1 666	2 436	2 435	3 169
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 374	-710	- 91	366	605
Balansomslutning tkr	128 024	128 316	126 031	125 010	125 638
Avgifts- och hyresbortfall %	1,7	1,5	1	1	1,1

Ombyggnad och underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Avgifter

Avgifterna för bostadsrätterna har fram till 1/1 2013 inte höjts sedan ombildningen.

För 2013 höjdes avgiften för bostadsrätterna med 3%.

Styrelsen har för 2014 beslutat att höja avgifterna för bostadsrätterna med 5% från och med 1/1 2014.

Bakgrunden till höjningen har presenterats vid ett medlemsmöte och beror i huvudsak på att räntorna på föreningen lån stigit kraftigt samt att föreningen drabbats av en mängd vattenskador som lett till ökad premie och en förhöjd självrisk vid vattenskador.

Föreningen har också haft problem med värmesystemet.

Styrelsen har gjort vad man kan för att minimera föreningens utgifter, men för att inte urholka vår ekonomi såväl kortsiktigt som långsiktigt så höjer vi avgifterna för att klara av de ökade utgifterna. Bland de åtgärder som vidtagits kan nämnas värmeväxlarbytet och omförhandling av lån.

Förväntad framtida utveckling

Större planerade aktiviteter för år 2014

- Starta översyn av yttertak
- Översyn av markytor

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-339 101
Årets resultat	<u>-1 373 931</u>
	-1 713 032

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-193 915
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	553 000
Balanserat resultat	<u>-2 072 117</u>
	-1 713 032

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

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	11 064 514	10 817 111
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 780 041	-8 009 189
Planerat underhåll		-193 915	-273 710
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-279 110	-209 195
Avskrivningar	Not 3	-677 033	-658 771
Summa fastighetskostnader		-9 930 099	-9 150 865
Rörelseresultat		1 134 415	1 666 246
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	121 982	64 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 630 328	-2 441 191
Summa finansiella poster		-2 508 346	-2 376 635
Årets resultat		-1 373 931	-710 389

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	118 921 190	119 234 571
Inventarier	Not 7	0	850
		<u>118 921 190</u>	<u>119 235 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>118 921 190</u>	<u>119 235 421</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		361 026	257 985
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 250 627	1 637 441
Övriga fordringar	Not 8	228 348	7 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>655 607</u>	<u>533 655</u>
		<u>3 495 608</u>	<u>2 436 669</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	5 600 000	0
Kassa och bank	Not 11	7 431	6 643 856
Summa omsättningstillgångar		<u>9 103 039</u>	<u>9 080 525</u>
Summa tillgångar		<u>128 024 229</u>	<u>128 315 946</u>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		47 018 288	46 063 626
Upplåtelseavgifter		9 117 301	7 016 963
Underhållsfond		3 495 527	3 216 237
		<u>59 631 116</u>	<u>56 296 826</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-339 101	650 578
Årets resultat		-1 373 931	-710 389
		<u>-1 713 032</u>	<u>-59 811</u>
Summa eget kapital		<u>57 918 084</u>	<u>56 237 015</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	67 155 000	69 000 000
Leverantörsskulder		440 492	886 816
Skatteskulder		105 798	17 450
Övriga skulder	Not 14	559 753	402 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 845 102	1 772 105
Summa skulder		<u>70 106 145</u>	<u>72 078 931</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 024 229</u>	<u>128 315 946</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		93 109 000	93 109 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		93 109 000	93 109 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 373 931	-710 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 033	658 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-696 898</u>	<u>-51 618</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-445 754	-243 779
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-127 786</u>	<u>520 660</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 270 438</u>	<u>225 263</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-362 802</u>	<u>-591 079</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-362 802</u>	<u>-591 079</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 845 000	0
Inbetalda insatser	<u>3 055 000</u>	<u>2 475 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 210 000</u>	<u>2 475 000</u>
Årets kassaflöde	-423 240	2 109 184
Likvida medel vid årets början	8 281 298	6 172 114
Likvida medel vid årets slut	7 858 057	8 281 298

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket 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 planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt med 0,5 % årligen vilket grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Övriga anläggningar har en livslängd mellan 10 och 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och 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 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 695 364.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	177 000	177 200
Sociala kostnader	51 433	58 111
	<u>228 433</u>	<u>235 311</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	21 000	0
Sociala kostnader	6 598	0
	<u>27 598</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>259 031</u>	<u>238 311</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 917 172	5 670 095
Hyror	3 873 825	3 975 139
Bredband	242 556	0
Övriga intäkter	1 289 381	1 371 209
Bruttoomsättning	11 322 934	11 016 443
Avgifts- och hyresbortfall	-179 369	-156 053
Hyresförluster	-79 051	-43 279
	11 064 514	10 817 111
Not 2 Drift		
Personalkostnader	259 031	248 561
Fastighetsskötsel och lokalvård	581 591	781 834
Reparationer	1 826 731	1 593 318
El	859 160	893 060
Uppvärmning	2 379 034	2 181 704
Vatten	536 474	533 387
Sophämtning	295 197	287 024
Fastighetsförsäkring	186 331	113 998
Kabel-TV	109 134	105 988
Övriga avgifter	415 529	112 699
Förvaltningsarvoden	450 278	375 723
Tomträttsavgäld	527 049	511 599
Övriga driftskostnader	354 502	270 294
	8 780 041	8 009 189
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	620 288	620 288
Om- och tillbyggnad	55 895	37 755
Inventarier	850	728
	677 033	658 771
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 002	2 606
Ränteintäkter skattekonto	26	17
Ränteintäkter HSB specialinlåning	110 250	0
Övriga ränteintäkter	6 704	61 932
	121 982	64 556
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 845 499	2 095 869
Ränteswap kostnader	784 189	344 222
Övriga räntekostnader	640	1 099
	2 630 328	2 441 191

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	124 589 284	123 998 205
Årets investeringar	362 802	591 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 952 086	124 589 284
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 354 713	-4 696 670
Årets avskrivningar	-676 183	-658 043
Utgående avskrivningar	-6 030 896	-5 354 713
Bokfört värde	118 921 190	119 234 571
Taxeringsvärde		
Byggnader	90 800 000	79 966 000
Mark	42 260 000	37 072 000
	133 060 000	117 038 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	14 781	14 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 781	14 781
Ingående avskrivningar	-13 931	-13 203
Årets avskrivningar	-850	-728
Utgående avskrivningar	-14 781	-13 931
Bokfört värde	0	850
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 870	3 849
Fordran försäkring, HSB Försäkring	222 955	0
Övriga fordringar	1 523	3 739
	228 348	7 588
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	143 350	127 899
Förvaltningsavgift HSB	166 117	161 928
Fastighetsförsäkring	55 784	0
Övriga förutbetalda kostnader	102 961	88 493
Vidarefakturering fjärrvärme	112 846	155 335
Ränta bunden placering HSB Stockholm	74 550	0
	655 607	533 655

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm		2 800 000	0		
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm		2 800 000	0		
		5 600 000	0		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		11	27 474		
Penningmarknadskonto Swedbank		0	6 609 037		
Sparkonto Nordea		7 420	7 345		
		7 431	6 643 856		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 063 626	7 016 963	3 216 237	650 578	-710 389
Resultatdisp enl. stämmobeslut			279 290	-989 679	710 389
Försäljning lägenheter	954 662	2 100 338	0	0	0
Årets resultat					-1 373 931
Belopp vid årets slut	47 018 288	9 117 301	3 495 527	-339 101	-1 373 931
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788494668	2,25%	2013-12-30	19 655 000	345 000
Nordea Hypotek	39788518125	2,69%	2014-02-26	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788538843	2,69%	2014-02-26	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788587828	2,69%	2014-02-26	18 750 000	0
				67 155 000	345 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 810 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 430 000
Utav föreningens skulder är 47,5 mkr knutna till swapavtal med nedanstående villkor:					
Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknads värde
Nordea	1048719/1326026	2,50%	2016-09-30	10 000 000	-283 553
Nordea	1048718/1326025	3,19%	2019-09-30	18 750 000	-931 913
Nordea	841154/1028163	2,74%	2014-06-30	18 750 000	-170 449
				47 500 000	-1 385 915
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				553 445	402 560
Övriga skulder				6 308	0
				559 753	402 560



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	7 552	16 508
Förutbetalda hyror och avgifter	834 666	798 944
Fjärrvärme	266 587	366 962
El, fastighet	80 884	81 670
Arvode styrelse	176 000	176 000
Vattenskador	105 258	35 155
Snöröjning	0	128 019
Övriga upplupna kostnader	374 155	168 847
	1 845 102	1 772 105

Stockholm, den 19 mars 2014


Benita Ekholm


Birgitta Berglund

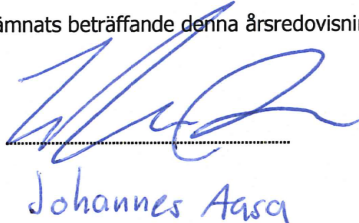

Inge Hjalmarsson


Jan Sandström


Malvi Romedahl

Vår revisionsberättelse har 27 - 3 - 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulla Hamberg


Johannes Åsac

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

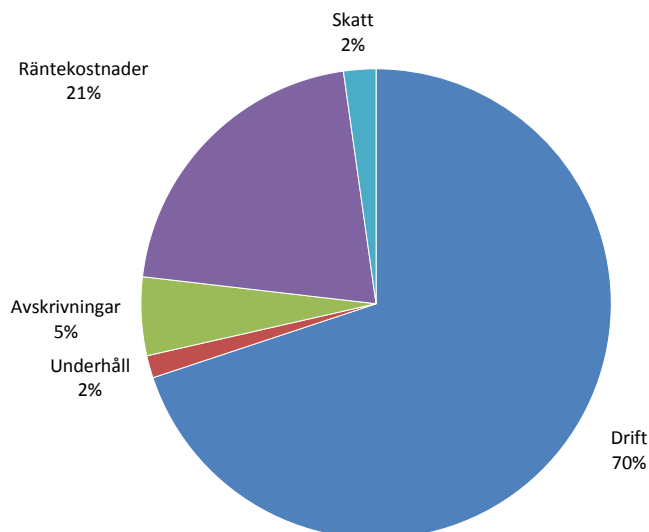
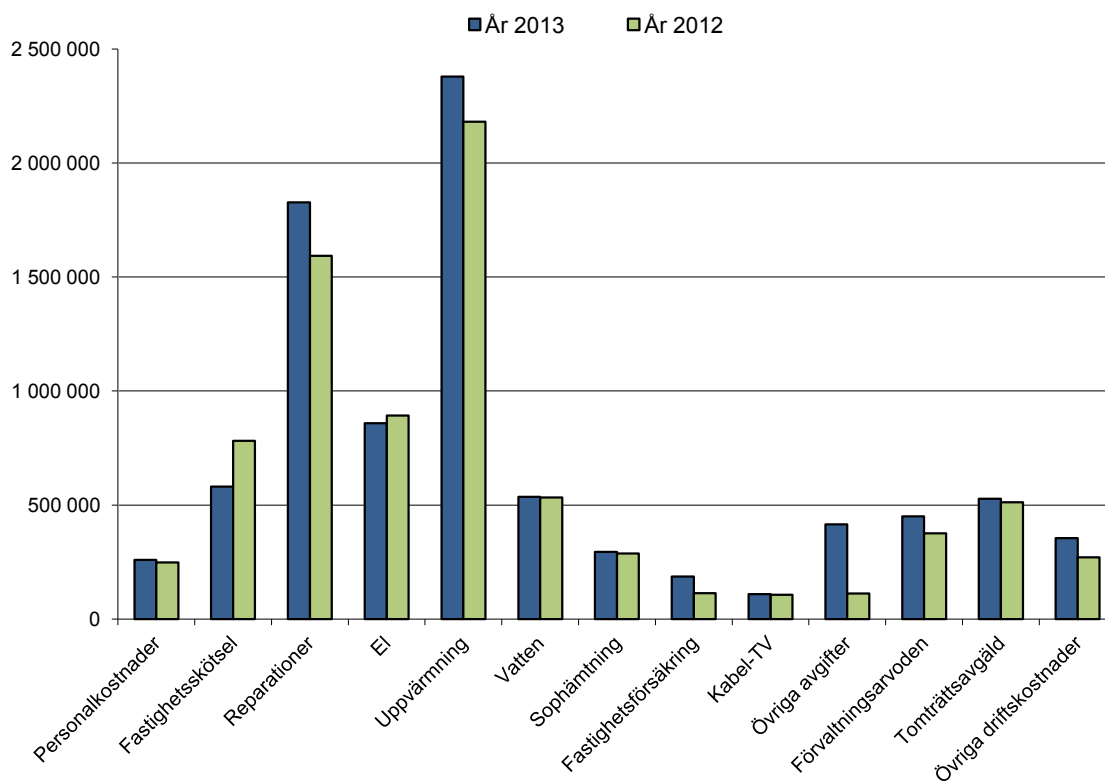
Uttalanden

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

Stockholm den 27/3 -2014

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB brf Varmfronten i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


MOTION TILL BRF VARMFRONTENS FÖRENINGSTÄMMA 2014
ANGÅENDE GRILLNING PÅ UTEPLATSER

I föreningens ordningregler är det bestämt att det endast är tillåtet att grilla med elgrill på balkongerna. Detta borde även gälla lägenheter som har uteplatser. Det är ju ingen hemlighet att rök stiger uppåt och när det grillas på nedre plan så måste de som bor ovanför stänga balkongdörrar, fönster och till och med ventiler. Det är en sanitär olägenhet.

Vi föreslår att elgrillning skall gälla överallt, både på balkonger och lägenhetsuteplatser. Grillning med kol får endast ske på den fasta grillplats som vi har framför föreningslokalen.

Skarpnäck 23 februari 2014



Annelie Kraft



Carina Lundin



Linda Stål



Sara Stål



Catherina Biermann

Styrelsens svar på motion – angående grillning på uteplatser.

Styrelsen ställer sig bakom motionen att i ordningsreglerna införa att det endast är tillåtet att grilla med elgrill på såväl balkong som på uteplats till lägenhet. Grillning med kol kan ske i anslutning till föreningens grillplats på gården eller på annan plats som inte är i direkt anslutning till lägenhet.

Styrelsen bifaller motionen om att ändra i ordningsreglerna med lydelse enligt styrelsens svar.

MOTION TILL BRF VARMFRONTENS FÖRENINGSSTÄMMA 2014
ANGÅENDE HOBBYLOKALEN

Föreningen har en hobbylokal som ligger bredvid tvättstugan på Pilotgatan. Denna lokal används tyvärr som "skräprum". Denna lokal skulle kunna fungera bättre för sitt ändamål om man satt in ett stadigt bord samt ordnade en färgavskiljare i befintlig diskho. Detta är oerhört viktigt ur miljösynpunkt.

Vi föreslår att föreningen iordningställer Hobbylokalen med ett stadigt bord samt färgavskiljare.

Skarpnäck 23 februari 2014

Annelie Kraft

Carina Lundin

Catherina Biermann

Styrelsens svar på motion – angående hobbylokalen.

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen lyft frågan om vad som ska göras med hobbylokalen. Flera försök har gjorts att med hjälp av boende ta fram förslag utan att detta lett fram till en lösning. Motionen beskriver hobbylokalen som ett skräprum och det har dessvärre tyvärr blivit så för närvarande. Motionen lämnar ett tydligt förslag på vilken väg som ska väljas vad gäller hobbylokalen. Styrelsen vill dock titta närmare på vad färgavskiljare i befintlig diskho innebär och vilka miljökrav samt kostnader detta medför.

Styrelsen bifaller motionen med reservation för att miljökrav och kostnad för färgavskiljare först tas fram och presenteras för senare beslut.

FÖRSLAG TILL STYRELSE

FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år

FÖRSLAG TILL VALBEREDNING 1 år

FÖRSLAG TILL DISTRIKTSOMBUD

Nomineringar ej inkomna Föreslås att väljas på föreningsstämman



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den 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 har 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 man väntar ska 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 t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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 HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex 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: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

