

ÅRSREDOVISNING

2014

HSB Brf Husaren



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

HSB Brf Husaren i Märsta

CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2013
Certifikatet är giltigt till 2015-06-30

Stockholm den 31 maj 2013
BoRevision AB

Lena Strömbäck
av HSB Riksförbund
godkänd certifieringsrevisor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Husaren i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:190 och Sätuna 3:191 som byggdes år 1964.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 juli 2013 ingår i fastighetsförsäkringen även ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 24 september 2014. Medverkande vid besiktningen var styrelsen och områdesförvaltaren. Inga väsentliga brister framkom.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 164 lägenheter har under året 19 överlåtits. Genomsnittspriset för 1:or och 2:or har varit 22.155 kr/kvm och för 3:or och större har genomsnittspriset varit 20.042 kr/kvm.

På fastigheterna finns 5 bostadshus med tillsammans 22 trapphus med adresserna Sätunavägen 9 A-C, 11 A-D, 13 A-F, 15 A-E, 17 A-D.

Lägenheter: 164, 10.982 kvm
Lokaler och förråd: 59
Varmgarage: 47
Kallgarage: 31
Motorvärmplatser: 24 varav 4 husvagnsplatser
Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står gratis.

Övriga kommentarer

- I föreningen finns bastu.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Husaren är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 (intill HSB-kontoret) som är iordningställd för medlemmar i Brf Arenberga, Dragonen, Husaren, Stinsen och HSB Arlanda.
- Föreningen köper in all el gemensamt men fördelar hushållselen med hjälp av individuell mätning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2014. På stämman deltog 13 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 197 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem. Informationsmöte för medlemmarna hölls den 14 november.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2014

Ordinarie

Karl-Gunnar Bergström	ordförande
Martin Eketjäll	vice ordförande
Ingrid Sandström	sekreterare
Carita Ström	vice sekreterare
Thomas Bernhardsson	HSB Arlandas representant

Suppleanter

Robert Bodeäng fritidsorganisatör
Bo Wiberg HSB Arlandas representant

Vid stämman 2015 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Karl-Gunnar Bergström och Ingrid Sandström. Martin Eketjäll har flyttat från föreningen och ett fyllnadsval bör göras efter Martin.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Karl-Gunnar Bergström, Martin Eketjäll, Ingrid Sandström och Bo Albrektsson, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Lena Wikström med Bengt Nordlander som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Karl-Gunnar Bergström med Martin Eketjäll som suppleant.

Valberedning

Rolf Rühling har utgjort valberedning.

Fritidskommitté

Rolf Rühling och Robert Bodeäng har utgjort fritidskommitté.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 38.600 kronor och revisorerna med 2.640 kronor. Sammanträdesersättning är för närvarande 500 kr den första timmen därefter 166 kr för varje påbörjad timme, dock längst för 3 timmar. Suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Husaren. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Klimatavtal

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

Övrigt

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att få ut ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB-kontoret.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Husaren har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Föreningen är HSB certifierad enligt HSBs regelverk.

Ekonomi**Resultat och ställning**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kkr	6 722	6 880	6 387	6 081	6 152
Rörelseresultat kkr	-787	-5 367	-1 816	-778	1 835
Resultat efter finansiella poster kkr	-658	-5 126	-1 347	-385	2 122
Balansomslutning kkr	9 667	9 993	16 788	17 392	18 360
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	579	552	552	530	530
Fond för yttre underhåll, kkr	6 400	11 500	12 800	13 200	11 100

Väsentliga händelser under året**Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årets underhåll 2014

- Nya vattenrör på Sätunavägen 15.
- Byte av radiatorventiler samt stamventiler på Sätunavägen 13, 15 och 17.
- Energicheck samt elutredning.

Aktiviteter 2014

Den 7 juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Arenberga, Dragonen och Stinsen till Wij Trädgårdar i Ockelbo.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2015 med 5 % till i genomsnitt 608 kr/kvm och år. De kommersiella lokalerna höjdes samtidigt också med 5 %.

Månadsavgifterna höjdes även den 1 januari 2014 med 5 %. Samtidigt höjdes hyrorna för varmgarage med 50 kr/mån, kallgarage med 25 kr/mån och P-platser med 25 kr/mån.

Förväntad framtida utveckling**Budget för år 2015**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 58 kkr. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Underhåll 2015

- Fortsatt byte av radiatorventiler på gården 9-11.
- Rensning av ventilationskanalerna samt obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	185 809,69
Årets resultat	- 658 027,62
	<u>- 472 217,93</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll	- 700 000,00
Balanserat resultat	227 782,07
	<u>-472 217,93</u>

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag sker alltså genom föreslagen resultatdisposition. Styrelsens förslag om uttag av 700.000 kronor medför att yttre underhållsfonden minskar till 5.700.000 kronor.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 721 631,39	6 879 801,84
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-7 235 245,93	-11 984 052,27
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-97 858,00	-87 134,00
Avskrivningar		-175 420,00	-175 420,00
Summa rörelsekostnader		<u>-7 508 523,93</u>	<u>-12 246 606,27</u>
Rörelseresultat		-786 892,54	-5 366 804,43
Ränteintäkter och liknande resultatposter		128 864,92	241 014,78
Årets resultat		-658 027,62	-5 125 789,65

Balansräkning (kr)		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	2 528 538,00	2 703 958,00
Summa materiella anläggningstillgångar		2 528 538,00	2 703 958,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	82 000,00	82 000,00
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 000,00	82 000,00
Summa anläggningstillgångar		2 610 538,00	2 785 958,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0,00	375,00
Övriga fordringar	Not 7	682 146,33	1 073 641,52
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	269 951,00	153 222,00
Summa kortfristiga fordringar		952 097,33	1 227 238,52
Kassa och bank	Not 9	6 104 451,13	5 979 792,93
Summa omsättningstillgångar		7 056 548,46	7 207 031,45
SUMMA TILLGÅNGAR		9 667 086,46	9 992 989,45
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 10	748 635,00	748 635,00
Fond för yttre underhåll		6 400 000,00	11 500 000,00
Summa bundet eget kapital		7 148 635,00	12 248 635,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	Not 10	185 809,69	211 599,34
Årets resultat		-658 027,62	-5 125 789,65
Summa fritt eget kapital		-472 217,93	-4 914 190,31
Summa eget kapital		6 676 417,07	7 334 444,69
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		411 985,85	116 168,70
Övriga skulder	Not 11	1 696 101,00	1 708 232,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	882 582,54	834 144,06
Summa kortfristiga skulder		2 990 669,39	2 658 544,76
Summa skulder		2 990 669,39	2 658 544,76
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		9 667 086,46	9 992 989,45
<u>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</u>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		0,00	0,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2
Tillkommande utgifter	2-5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 557 tkr.

Not 1

Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	6 361 176,00	6 058 404,00
Hyror lokaler och förråd	271 969,00	266 074,00
Hyror garage	400 560,00	359 160,00
Hyror P-platser	33 840,00	28 080,00
Övriga intäkter	12 910,39	506 664,84
Brutto	7 080 455,39	7 218 382,84
Avsättning till fond för inre underhåll	-329 460,00	-329 460,00
Hysesbortfall förråd, garage, p-platser	-29 364,00	-9 121,00
Summa	6 721 631,39	6 879 801,84

Not 2

Drift- och fastighetskostnader	2014	2013
Försäkringar	123 394,00	105 164,00
Förvaltningsarvoden	349 952,00	347 928,00
Revision, extern	14 950,00	22 771,00
Renhållning	207 778,00	219 351,00
Fastighetsskötsel	818 900,00	805 084,00
Uppvärmning	1 253 326,00	1 326 901,00
VA-avgifter	229 000,00	227 090,00
El	271 592,67	324 339,02
Föreningsavgifter	49 100,00	49 100,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	27 245,00	113 639,00
Kabel-TV	108 256,00	105 947,00
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	223 608,00	222 460,00
Diverse kostnader	18 424,26	13 078,00
Summa	3 695 525,93	3 882 852,02

Not 3**Underhåll**

Underhåll, löpande	284 589,00	231 640,00
Underhåll, periodiskt	3 255 131,00	7 869 560,25
Summa	3 539 720,00	8 101 200,25

Not 4**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden förtroendevalda	2014	2013
Styrelsearvode, fast	38 600,00	35 090,00
Sammanträdesersättning	28 062,00	25 900,00
Övrigt arvode	3 721,00	1 455,00
HSB-representant	6 851,00	6 050,00
Revisionsarvode	2 420,00	2 420,00
Arbetsgivaravgifter	18 204,00	16 219,00
Summa	97 858,00	87 134,00

Not 5**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:190 och 3:191 i Märsta.

Byggnader och mark	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 771 000,00	8 771 000,00
Mark	1 000 000,00	1 000 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 771 000,00	9 771 000,00
Ingående avskrivningar byggnader	7 067 042,00	6 891 622,00
Årets avskrivningar byggnader	175 420,00	175 420,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 242 462,00	7 067 042,00
Utgående restvärde	2 528 538,00	2 703 958,00
Bokförda värden byggnader	1 528 538,00	1 703 958,00
Bokförda värden mark	1 000 000,00	1 000 000,00

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 82 602 000 kr. Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	57 000 000	23 200 000	80 200 000
Lokaler	2 221 000	181 000	2 402 000
Summa	59 221 000	23 381 000	82 602 000

Not 6

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Andelar i HSB Arlanda	82 000,00	82 000,00

Not 7

Övriga fordringar	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Klientmedelskonto, HSB	652 391,33	1 047 044,52
Skattefordran	18 513,00	16 636,00
Skattekonto	7 185,00	6 945,00
Övriga fordringar	4 057,00	3 016,00
Summa	682 146,33	1 073 641,52

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Medlemsel, 4:e kvartalet	110 026,00	111 000,00
Försäkringspremie	117 384,00	0,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	27 383,00	27 064,00
Home Solutions, 1:a kvartalet	15 158,00	15 158,00
Summa	269 951,00	153 222,00

Not 9

Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Resurs Bank	6 104 451,13	5 979 792,93

Not 10**Eget kapital**

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	748 635	11 500 000	211 599,34	-5 125 789,65
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-5 100 000	-25 789,65	5 125 789,65
Årets resultat				-658 027,62
Belopp vid årets slut	748 635	6 400 000	185 809,69	-658 027,62

Not 11

Övriga skulder	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Avdragen skatt	562,00	436,00
Fond för inre underhåll	1 695 539,00	1 707 796,00
Summa	1 696 101,00	1 708 232,00

Not 12

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Fortum Värme, dec	214 118,00	182 452,00
Vattenfall, dec	17 941,54	23 579,06
Göteborg Energi DinEl	0,00	52 003,00
Ber. upplupna rev.arvoden, BoRevision	14 834,00	14 472,00
Förutbetalda avgifter och hyror	599 195,00	524 671,00
Årshyra, UMTS-nät	35 969,00	36 013,00
Övriga upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	525,00	954,00
Summa	882 582,54	834 144,06

Märsta 2015-02-10



K-G Bergström



Martin Eketjäll



Ingrid Sandström

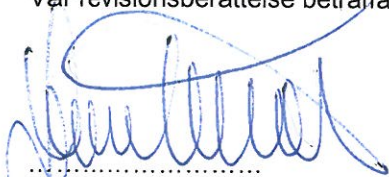
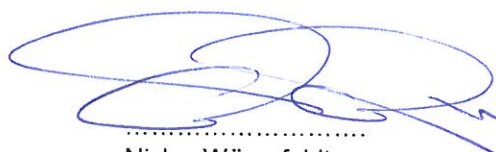


Carita Ström



Thomas Bernhardsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-02-13

Lena Wikström
Av föreningen vald revisorNiclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Husaren i Märsta, org.nr. 714800-0644

Rapport om årsredovisningen

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

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.

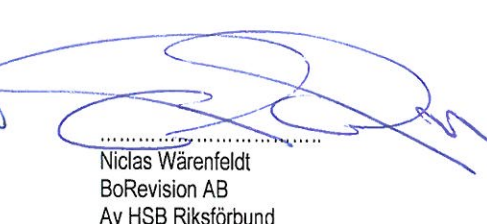
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Märsta den 13/2 2015


Lena Wikström
Av föreningen vald
revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Husaren i Märsta

År 2015-2019

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering	
Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

Skriftlig information om planerat underhåll

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

Planerade underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som skall finansieras (betalas) med egna fondmedel och nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2015	Byte till termostatventiler	688 000
2016	Balkonger	13 750 000
2017	Lekutrustning	602 000
2017	Exteriörbelysning	773 000
2017	Asfaltering och markarbeten	679 000
2018	Fasadarbeten inkl stuprör och rännor	1 466 000
2019	Trapphusmålning	917 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2016:

2015	1 371 000
2016	14 404 000
2017	3 071 000
2018	2 024 000
2019	1 221 000

Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	kr
2016	Nyupplåning	4 000 000

Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtt av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

Antagen kostnadsutveckling



Uppskattade låneräntor

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta	3,25 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

HSB Brf Husaren har f n inga lån.

Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	1 %	1 %	1 %	10 %	1 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	10 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan ”Planerat underhåll och nyinvesteringar”.)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan ”Antagen kostnadsutveckling”.)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2015	2016	2017	2018	2019
Avgiftsförändringar	5 %	5 %	5 %	5 %	0 %
Hyresförändringar	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Uppföljning



I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Byte till termostatventiler	Tillk	Energibesparande, komforthöjande
Bergvärme	S	Osäkerhet kring återbetalningstiden
Balkonger	S	Framflyttat 1 år till 2016
Lekutrustning	S	Framflyttat 2 år till 2017
Exteriörbelysning	Tillk	Nya regler samt energibesparande
Byte av stigare samt elcentraler	S	Framflyttat till 3 år till 2020

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1964	164	10 982 kvm	

Information till medlemmarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

En majoritet av ordinarie styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

Följande information skall lämnas till medlemmarna

Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

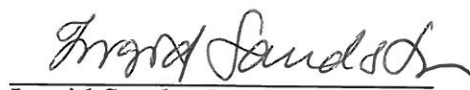
Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2015-02-10

HSB Bostadsrättsförening Husaren i Märsta


K-G Bergström
Ordförande


Ingrid Sandström
Sekreterare

Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.
När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.
De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.



**Till styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Husaren i Märsta**

Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Stockholm den 22 februari 2013
BoRevision AB

Lena Strömbäck