

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hästskon i Sollentuna

Org.nr: 769612-7468

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Rörskarven 2 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1992. Fastigheternas areal uppgår enligt den ekonomiska planen till 3 648 m². Taxeringsvärdet är 31 443 tkr, varav byggnadsvärdet är 22 443 tkr och markvärdet 9 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	32	2 600
Fördelning per fastighet		
- Rörskarven 2	32	2 600
Lokaler (inkl. förråd)	6	12
Carport	32	-
Summa	70	2 612

Föreningen har inga kommersiella lokaler utan endast förråd.

Fastighetsadresser

Celsings väg 1-19

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Förvaltare har varit Kent Thelin.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Charlotte Wistedt	Ordförande/informations-ansvarig
Louise Öhrling	Vice ordförande/kassör/sekr/brandskyddsansvarig
Hans Holm	
Mikael Höök	
Hans Modh	Sekreterare
Kent Thelin	HSB-representant

Styrelsesuppleanter

Ulrika Schwerin, miljöansvarig
Ritva Hayes

Avgående styrelseledamöter

Mikael Höök
Louise Öhrling

Avgående styrelsesuppleanter

Ritva Hayes

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Charlotte Wistedt, Louise Öhrling, Hans Holm och Hans Modh, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Peter Tjärnberg

Revisorsuppleant

Joel Sundqvist

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Gunnar Larsson

Sammanställande

Filip Wistedt

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Ann-Charlotte Wistedt

Suppleant

Louise Öhrling

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 188	2 135	2 024	2 044	1 978
Rörelseresultat, tkr	-571	832	630	931	469
Årets resultat, tkr	-1 112	251	18	341	-128
Balansomslutning, tkr	29 469	29 684	29 815	29 811	29 454
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,34	0,47	0,46	0,37	0,26
Fond för yttre underhåll, tkr	1 172	1 026	909	770	1 012
Belåning, kr/kvm	6 230	5 885	6 038	6346	6 346
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	672	653	630	618	599

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-05-13. På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 32 bostadslägenheter har 2 st överlåtit under året.

29 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

BRF Hästskon har haft 1 arbetsdag under året då man snyggat till på gården och i allmänna utrymmen. Föreningen har inlett samarbete med grannföreningen Astrakan rörande skötsel av den stora lekplatsen.

Hissarna har reparerats med mycket gott resultat. Ombyggnad av uteplatsen har påbörjats. Samarbetet med Astrakan fortsätter.

Framtida händelser

Prognos för 2014

Prognosen visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 101 555 kr. Enligt styrelsebeslut sker höjning av avgifter och hyror för carport och förråd med 2,7 % för 2014.

Underhåll

Fortlöpande underhåll skall ske enligt underhållsplanen.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	197 738
Årets resultat	<u>-1 112 112</u>
	-914 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-914 374
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 352 162
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-234 320</u>
Balanserat resultat efter disposition	203 468

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	1 171 992
Årets förändring	<u>-1 117 842</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	54 150

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 188 493	2 134 784
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 264 848	-1 152 147
Planerat underhåll		-1 352 162	0
Fastighetsskatt		-37 802	-45 718
Avskrivningar	Not 3	-104 767	-104 767
Summa fastighetskostnader		-2 759 579	-1 302 632
Rörelseresultat		-571 086	832 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	942	1 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-541 969	-582 156
Summa finansiella poster		-541 027	-581 137
Årets resultat		-1 112 112	251 016

Balansräkning**2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	19 741 022	19 841 022
Mark		8 646 378	8 646 378
Inventarier	Not 7	23 834	28 601
Pågående byggnation	Not 8	0	56 282
Summa anläggningstillgångar		<u>28 411 234</u>	<u>28 572 283</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 546	235
Avräkningskonto HSB		1 016 715	854 046
Övriga fordringar	Not 9	3 818	1 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>26 494</u>	<u>49 740</u>
		1 057 573	905 253

Kassa och bank	Not 11	0	206 845
----------------	--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 057 573</u>	<u>1 112 097</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>29 468 807</u>	<u>29 684 380</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	11 957 031	11 957 031
Upplåtelseavgifter	707 812	707 812
Fond för yttre underhåll	1 171 992	1 025 992
	<u>13 836 835</u>	<u>13 690 835</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	197 738	92 723
Årets resultat	-1 112 112	251 016
	<u>-914 374</u>	<u>343 738</u>

Summa eget kapital

12 922 461 14 034 573

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>16 200 000</u>	<u>15 300 000</u>
		16 200 000	15 300 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		123 630	165 214
Skatteskulder		0	2 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>222 466</u>	<u>182 120</u>
		346 346	349 807

Summa skulder

16 546 346 15 649 807

Summa eget kapital och skulder

29 468 807 29 684 380

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

28 759 000

28 759 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	205	2211
Inventarier	Rak	10	2018

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 14 905 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	33 200	27 100
Mötesarvoden	0	0
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Utbildning	8 750	3 125
Sociala kostnader	11 276	9 076
Summa	56 726	42 801

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	1 747 897	1 696 980
	Hysesintäkter bostäder	291 153	284 466
	Hysesintäkter lokaler	9 072	9 072
	Hysesintäkter garage och p-platser	99 840	99 840
	Övriga intäkter	47 987	54 508
	Brutto	2 195 949	2 144 866
	Hysesbortfall garage och p-platser	-7 456	-10 082
		2 188 493	2 134 784
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	195 029	205 516
	Löpande underhåll	90 801	98 439
	El	48 192	51 526
	Uppvärmning	256 953	249 842
	Vatten	79 232	79 235
	Sophämtning	58 870	54 389
	Fastighetsförsäkring	17 743	17 054
	Städning	47 328	41 821
	Förvaltningskostnader	114 976	119 890
	Extern revision	7 925	7 438
	Personalkostnader	56 726	42 801
	Övrig drift	291 073	184 196
		1 264 848	1 152 147
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	100 000	100 000
	Maskiner och inventarier	4 767	4 767
		104 767	104 767
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	819	862
	Ränteintäkter skattekonto	0	5
	Övriga ränteintäkter	123	152
		942	1 019
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	541 669	581 655
	Räntekostnader skattekonto	0	1
	Övriga räntekostnader	300	500
		541 969	582 156

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 541 022	20 541 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 541 022</u>	<u>20 541 022</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-700 000	-600 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående avskrivningar	<u>-800 000</u>	<u>-700 000</u>
Bokfört värde byggnader	19 741 022	19 841 022
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	19 741 022	19 841 022
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	22 400 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	<u>43 000</u>	<u>56 000</u>
	22 443 000	20 856 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	9 000 000	9 000 000
Taxvärde totalt	31 443 000	29 856 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	47 669	47 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 669</u>	<u>47 669</u>
Ingående avskrivningar	-19 068	-14 301
Årets avskrivningar	<u>-4 767</u>	<u>-4 767</u>
Utgående avskrivningar	<u>-23 835</u>	<u>-19 068</u>
Bokfört värde	23 834	28 601
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	56 282	0
Årets anskaffningar	1 220 999	56 282
Kostnadsfört som underhåll	<u>-1 277 281</u>	
Bokfört värde pågående byggnation	0	56 282

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	2 487	0			
Skattekonto	1 331	1 232			
	3 818	1 232			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	20 822	16 265			
Kabel-Tv	5 672	5 550			
Övrigt	0	27 925			
	26 494	49 740			
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto	0	206 845			
	0	206 845			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 957 031	707 812	1 025 992	92 723	251 016
Vinstdisp enl. stämmobeslut			146 000	105 016	-251 016
Årets resultat					-1 112 112
Belopp vid årets slut	11 957 031	707 812	1 171 992	197 739	-1 112 112
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788539726	3,50%	2014-09-17	2 900 000	0
SBAB	21492019	3,76%	2015-08-14	5 400 000	0
Stadshypotek	02-91917-562891	3,31%	2014-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek	630240	3,21%	2017-03-01	2 000 000	0
Stadshypotek	656212	2,78%	2016-06-01	3 900 000	0
				16 200 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					16 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 200 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				250	0
				250	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				122 427	130 667
Upplupna räntekostnader				40 819	39 718
Upplupen värme				29 869	0
Upplupen sophämtning				8 316	4 235
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				21 035	7 500
				222 466	182 120

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	28 759 000	28 759 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	28 759 000	28 759 000

Sollentuna 2014-03-04

Ann-Charlotte Wistedt Louise Öhrling Hans Holm

Mikael Höök Hans Modh Kent Thelin

Vår revisionsberättelse har 2014-03-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Tjärnberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hästskon, org.nr. 769612-7468

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hästskon för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Sollentuna 2014-03-11

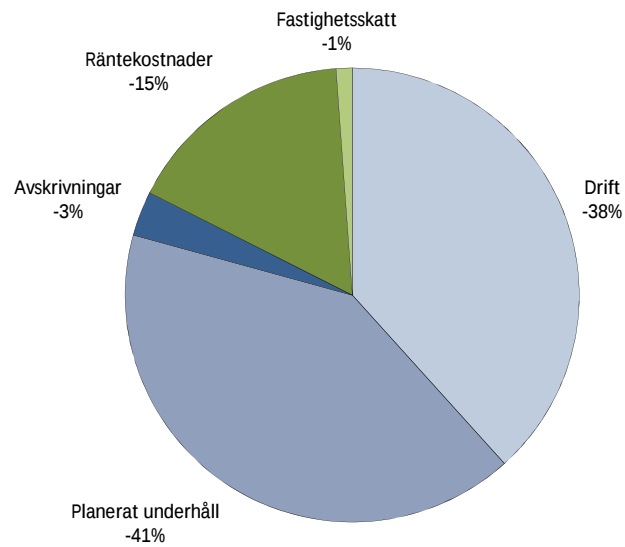
Peter Tjärnberg

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

