



# ÅRSREDOVISNING

## 2013

HSB BRF HAGABORG



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2013

## HSB BRF HAGABORG

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





**HSB bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad**  
Organisationsnummer 716411-3008

## Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Rolf Westin	ordförande
Ingela Agneblad	vice ordförande/vicevärd
Sonja Rönnelöw	sekreterare
Petra Appell	vice sekr/webbansvarig
Anna-Lena Wallin	ledamot till och med 14 maj 2013
Jan Ericsson	ledamot till och med 14 maj 2013
Eva-Brita Svensson	ledamot från och med 14 maj 2013
Thomas Hagberg	ledamot från och med 14 maj 2013
Tore Olsson	utsedd av HSB Värmland från och med 14 maj 2013

Suppleanter har varit:

Sören Bergström  
Thomas Hagberg till och med 14 maj 2013  
Lars-Olof Ryler från och med 14 maj 2013

I tur att avgå är styrelseledamöterna Rolf Westin, Sonja Rönnelöw och Ingela Agneblad samt suppleanten Lars-Olof Ryler.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Rolf Westin, Sonja Rönnelöw, Ingela Agneblad och Thomas Hagberg, två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Stefan Thelander med Eva Kjellin som suppleant, valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

#### Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Rolf Westin och Ingela Agneblad med Sonja Rönnelöw, Thomas Hagberg och Petra Appell som suppleanter.  
Föreningen var representerad på HSB fullmäktige den 21 maj 2013 av Rolf Westin och Sonja Rönnelöw.

#### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Rigmor Persson, Anna-Lena Wallin och Eva Andersson.

### **Förvaltning**

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utfört fastighetskötseln från och med april 2013. Perioden januari – mars 2013 har fastighetskötseln utförts av Värmlands Fastighetservice.

Driftsavtal standard samt energioptimeringsavtal är tecknat hos HSB Värmland från och med april 2013.

### **Möten**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013.

Under verksamhetsåret har 18 (12) protokollförda möten hållits samt 7 möten där minnesanteckningar förts.

### **Stadgar**

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds mönsterstadgar för bostadsrättsförening 2003.

### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd har under året varit Ingela Agneblad.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 287, varav en utgörs av HSB Värmland.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckningen är Gesällen 1 som är upplåten med tomträtt. Färdigställt år 1978. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen består av 17 bostadshus med adress Tolvmansgatan 1-39.

Föreningens 286 bostäder fördelas på	143 st 2 rok
	109 st 3 rok
	34 st 4 rok
	286 st tillsammans 20 456,5 m <sup>2</sup>

Dessutom ingår 1 st lokal med totalt 12,5 m<sup>2</sup> samt 42 garage och 208 biluppställnings-platser varav 80 med motorvärmare. 10 st fristående byggnader för tvättstugor, cykelgarage, bastu, vävstuga, snickarlocal, bordtennisrum samt vicevärds kontor med sammanträdesrum.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Fastighetsbesiktning**

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts den 10 juni 2013.

### **Underhåll**

I cykelförråden har mellanvägg borttagits.

Nytt fläktsystem har installerats i tvättstugorna.

Utbyggnad av återvinningsstation.

Påbörjat takavrinning med stuprör (vattenutkastare)

Energioptimering

Iordningsställande av övernattningsrum

Målning av garage

### **Underhållsplan**

Föreningen har en 40-årig underhållsplan enligt REPAB Fastighetssystem. Upprättades av HSB Värmland den 15 februari 2006. Senast uppdaterad den 28 november 2013.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Studieorganisatör har varit Anna-Lena Wallin t o m 14 maj 2013 därefter inträdde Eva-Brita Svenson. Boulespel tillsammans med KBAB har genomförts på Brf Hagaborgs boulebana.

På den årliga bussresan besöktes bl a Monica Zetterlunds museum i Hagfors och Fridolf Rhudins museum i Munkfors.

Meditation.

Grill- och tipspromenad samt luciakaffe har genomförts.

Brf Hagaborg har även en aktiv vävgrupp.

Under året har även trädgårds- och fixargrupper bildats, som är mycket aktiva.

### **Hemsida**

Petra Apell uppdaterar löpande föreningens hemsida ([www.brfhagaborg.se](http://www.brfhagaborg.se)) och ser till att aktuella händelser förs in.

### **Verksamheten i övrigt**

Under verksamhetsåret har 23 (23) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen hyr ut antennplats för radio- och telekommunikation på fastighet Tolvmansgatan 39.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2013.

Genomsnittlig årsavgift för bostäder motsvarar 657 kr/m<sup>2</sup>/år.

### **Förväntad framtida utveckling**

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder 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.

### **Planerat underhåll år 2014**

Slutföra arbetet med vattenutkastare	130 000 kr
Reparation av hussocklar	30 000 kr
Sommarvatten	20 000 kr
Utredning av relining/stambyte	100 000 kr
Dörrar till cykelförråd	100 000 kr
Låsbyte på portar, cykelförråd o tvättstugor	950 000 kr
Fönsterbyten	70 000 kr
	<u>Summa 1 400 000 kr</u>

### **Framtida underhåll efter år 2014**

Komplettering av portlås	600 000 kr
Isolering av tak	1 000 000 kr
Oförutsett	200 000 kr

Därefter enligt underhållsplanen.

### **Avgifter och hyror**

Styrelsen beslutade om höjda avgifter för bostäder med 2,5 % från 1 januari 2014 samt höjning hyra med 15 % för bilplatser, garage samt förråd.

Ny genomsnittlig årsavgift bostäder motsvarar 674 kr/m<sup>2</sup>/år.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	14 642	14 554	14 036	14 025	13 756
Rörelseresultat tkr	4 997	-2 808	-1 552	2 440	5 160
Årets resultat tkr	3 595	-4 260	-2 955	905	3 555
Balansomslutning tkr	59 913	58 528	60 164	64 605	63 962
Avgifts- och hyresbortfall %	0,08	0,09	0,06	0,00	0,00

### **Förslag till disposition av årets resultat och balanserat resultat**

Förslaget gällande reservering till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan och budget.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 686 425,92
Årets resultat	<u>3 594 882,33</u>
	7 281 308,25

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	- 263 773,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	3 956 119,00
Balanserat resultat	<u>3 588 962,25</u>
	7 281 308,25

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

**HSB brf Hagaborg i Karlstad**  
**Organisationsnummer 716411-3008**

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	14 642 426,16	14 554 026,16
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-7 975 492,14	-7 936 401,31
Underhåll	3	-263 773,00	-8 022 830,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-347 140,00	-390 830,00
Avskrivningar		-1 058 853,00	-1 011 494,00
		<u>-9 645 258,14</u>	<u>-17 361 555,31</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4 997 168,02</b>	<b>-2 807 529,15</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 997 168,02</b>	<b>-2 807 529,15</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 375,31	20 330,99
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 422 661,00	-1 473 227,66
		<u>-1 402 285,69</u>	<u>-1 452 896,67</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 594 882,33</b>	<b>-4 260 425,82</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 594 882,33</b>	<b>-4 260 425,82</b>

**HSB brf Hagaborg i Karlstad**  
**Organisationsnummer 716411-3008**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		54 947 009,75	55 411 983,00
		<u>54 947 009,75</u>	<u>55 411 983,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 947 509,75</b>	<b>55 412 483,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	2 899,00	1 980,00
Övriga fordringar	8	42 598,00	42 349,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	166 659,58	565 417,40
		<u>212 156,58</u>	<u>609 746,40</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>	10	2 000 000,00	0,00
<u>Kassa och bank</u>	11	2 753 554,23	2 505 816,54
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 965 710,81</b>	<b>3 115 562,94</b>
<b><u>SUMMA TILLGÅNGAR</u></b>		<b><u>59 913 220,56</u></b>	<b><u>58 528 045,94</u></b>



**HSB brf Hagaborg i Karlstad**  
**Organisationsnummer 716411-3008**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	6 932 100,00	6 932 100,00
Fond för yttre underhåll	4 739 568,83	8 562 398,83
	11 671 668,83	15 494 498,83
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	3 686 425,92	4 124 021,74
Årets resultat	3 594 882,33	-4 260 425,82
	7 281 308,25	-136 404,08
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>18 952 977,08</b>
		<b>15 358 094,75</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	13	37 480 697,00
Leverantörsskulder		899 301,45
Skatteskulder		27 898,00
Fond för inre underhåll		1 019 183,03
Övriga skulder	14	2 270,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	1 530 894,00
		40 960 243,48
		43 169 951,19
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>59 913 220,56</b>
		<b>58 528 045,94</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar		55 049 000,00
		0,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		55 049 000,00
		55 049 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga
		Inga

## NOTER

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt ej heller det allmänna rådet, BFNAR 2012:1 (K3) för innevarande räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

#### Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,5% på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2055. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 dec 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 35 806 tkr, oförändrat jämfört med föregående år.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	115 305,00	81 897,00
Förlorad arbetsförtjänst	1 216,00	0,00
Telefonersättning	200,00	1 400,00
Bilersättning	2 250,63	517,00
Vicevärdsarvode	90 000,00	85 336,33
Revisorsarvode	6 650,00	6 650,00
Sociala kostnader	44 351,00	42 816,18
<b>Summa</b>	<b>259 972,63</b>	<b>218 616,51</b>

#### Anställda

Löner och ersättningar	600,00	6 054,00
Sociala kostnader	198,00	1 997,82
	<b>798,00</b>	<b>8 051,82</b>

Föreningen har inga anställda

**HSB brf Hagaborg i Karlstad**  
**Organisationsnummer 716411-3008**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	13 442 016,00	13 442 016,00
Hyror	439 441,00	436 485,00
Övriga avgifter, elavgift mm	882 473,00	798 920,00
Övriga intäkter	38 469,00	37 078,00
<b>Brutto</b>	<u>14 802 399,00</u>	<u>14 714 499,00</u>
Avsättning till fond för inre underhåll	-148 452,84	-148 452,84
Hysesbortfall övrigt	-11 520,00	-12 020,00
<b>Summa</b>	<u>14 642 426,16</u>	<u>14 554 026,16</u>
 <b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Köpta tjänster	1 630 384,57	1 520 457,25
Reparationer	406 240,52	389 880,00
Uppvärmning	2 199 587,00	2 177 300,00
El	1 337 151,00	1 451 640,00
Vatten	541 676,00	599 042,00
Sophämtning	186 437,80	179 142,00
Övriga avgifter	116 217,68	159 185,98
Tomträttsavgäld	554 340,00	554 340,00
Förvaltningskostnader *	353 190,29	339 795,08
Revisionsarvode BoRevision	18 950,00	18 250,00
Föreningsavgifter	124 550,00	116 400,00
Löner och ersättningar	600,00	6 054,00
Övrigt	506 167,28	424 915,00
	<u>7 975 492,14</u>	<u>7 936 401,31</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
 <b>Not 3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	263 773,00	8 022 830,00
 <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	20 126,31	20 116,99
Ränteintäkter skattekonto	249,00	214,00
	<u>20 375,31</u>	<u>20 330,99</u>
 <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 421 766,00	1 467 767,66
Övriga finansiella kostnader	895,00	5 460,00
	<u>1 422 661,00</u>	<u>1 473 227,66</u>
 <b>Not 6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheten Gesällen 1, Karlstad. Marken är upplåten med tomträtt.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	67 797 212,00	67 797 212,00
Årets investeringar	593 879,75	0,00
Utgående anskaffningsvärden	<u>68 391 091,75</u>	<u>67 797 212,00</u>
 Ingående avskrivningar	12 385 229,00	11 373 735,00
Årets avskrivningar	1 058 853,00	1 011 494,00
Utgående avskrivningar	<u>13 444 082,00</u>	<u>12 385 229,00</u>
 <b>Utgående planerligt restvärde</b>	54 947 009,75	55 411 983,00
<b>varav byggnader</b>	54 947 009,75	55 411 983,00
<b>varav mark</b>	0,00	0,00

**Specifikation byggnader**

<b>Benämning/anskaffn. år</b>	<b>Anskaffn värde</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Ack avskr</b>	<b>Bokfört värde 2013-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2012-12-31</b>
Byggnader	66 486 176	939 881	12 350 853	54 135 323	55 075 204
Antennanläggning	190 660	0	190 660	0	0
Värmeinstallation	130 386	0	130 386	0	0
Bredband	619 367	61 934	619 367	0	61 934
Motorvärmare	36 090	3 609	32 481	3 609	7 218
Tillbyggn Miljöstation 2013	86 011	5 734	5 734	80 277	0
Ventilation tvättstugor 2013	507 869	25 393	25 393	482 476	0
Ombyggn Soprum/-nedkast	334 533	22 302	89 208	245 325	267 627
	68 391 092	1 058 853	13 444 082	54 947 010	55 411 983
Mark	0			0	0
	68 391 092	1 058 853	13 444 082	54 947 010	55 411 983

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredband och motorvärmare sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Avskrivning ombyggnad soprum/-nedkast sker enligt planmässig avskrivning på 15 år.

Avskrivning tillbyggnad miljöstation sker enligt planmässig avskrivning på 15 år.

Avskrivning ventilationssystem tvättstugor sker enligt planmässig avskrivning på 20 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 159 108 tkr (170 044 tkr). Värdeår 1978.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	121 000 000	38 000 000	159 000 000
Lokaler	108 000	0	108 000
	121 108 000	38 000 000	159 108 000

<b>Not 7 Avgifts- och hyresfordringar</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kundfordringar		2 899,00	1 980,00
		2 899,00	1 980,00
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>			
Skattekonto		42 598,00	42 349,00
		42 598,00	42 349,00
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</b>			
Försäkringspremie		0,00	129 093,00
Kabel-tv		21 810,00	21 341,40
Telefon/datakommunikation		570,00	570,00
Bevakning		2 179,00	1 545,00
Tomträttsavgäld		138 585,00	138 585,00
Ränta		1 709,58	4 000,00
Fastighetsskötsel		0,00	268 483,00
Porto		1 806,00	1 800,00
		166 659,58	565 417,40
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>			
Länsförsäkringar Fasträntekt	<u>Räntesats</u> 1,95%	<u>Löptid</u> 2013-12-13--2014-06-13	
			2 000 000,00
			2 000 000,00
<b>Not 11 Kassa och bank</b>			
Handkassa			3 648,00
Swedbank Penningmarknadskonto			2 749 906,23
			2 753 554,23
			4 559,00
			2 501 257,54
			2 505 816,54

**HSB brf Hagaborg i Karlstad**  
**Organisationsnummer 716411-3008**  
**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	6 932 100,00	8 562 398,83	4 124 021,74	-4 260 425,82
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		-3 822 830,00	-437 595,82	4 260 425,82
Årets resultat				3 594 882,33
Belopp vid årets utgång	6 932 100,00	4 739 568,83	3 686 425,92	3 594 882,33

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Löptid	2013	2012
SBAB	4,38%	2008-12-17--2014-01-09	3 196 924,00	4 176 924,00
Spintab	4,41%	2006-06-08--2017-11-10	8 281 738,00	8 295 160,00
Spintab	3,80%	2005-09-18--2015-06-10	15 712 035,00	15 841 187,00
Swedbank Hypotek AB	2,78%	2012-11-02--2016-09-26	10 290 000,00	10 500 000,00
			37 480 697,00	38 813 271,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 30 818 tkr.  
 Amorteringar under 2014 kommer att ske med 1 350 tkr.

**Not 14 Övriga skulder**

Källskatt	2 250,00	2 190,00
Slutavläsning el lgh	20,00	221,00
	2 270,00	2 411,00

**Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 196 534,00	1 110 880,00
Räntor	178 335,00	89 125,00
Faktura Energiekonomi	19 305,00	17 160,00
Bg avgift	1 106,00	1 099,00
Sociala avgifter	21 216,00	21 655,00
Faktura Byggbeslag	0,00	113,00
Revisionsarvode BoRevision	18 950,00	18 250,00
Årsavläsning el	22 098,00	30 909,00
Löner, ersättningar	0,00	1 450,00
Arvoden	73 350,00	59 055,00
	1 530 894,00	1 349 696,00

Karlstad den 2014 04 02



Rolf Westin



Petra Appell



Tore Olsson



Ingela Agneblad



Eva-Brita Svensson



Sonja Rönnelöw



Thomas Hagberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2014-04-03



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

utsedd av HSB Riksförbund



Stefan Thelander

föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad org.nr. 716411-3008

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad 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 revisionsd. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Bostadsrättsförening Hagaborg i Karlstad 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 revisionsd 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.

Karlstad den 3 14- 2014



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Stefan Thelander  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**RESULTATRÄKNINGEN:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:** Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**KASSA OCH BANK:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

**SKULDER:** Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE**

**UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER:**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.









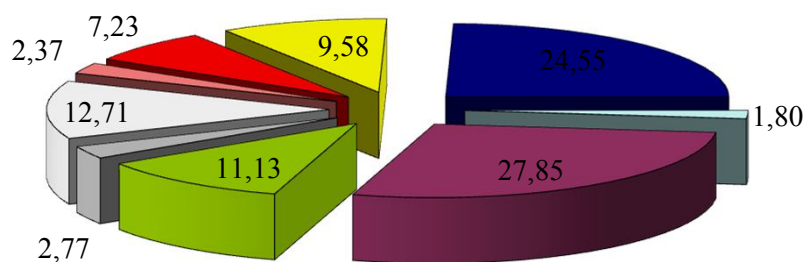
## HSB brf Hagaborg i Karlstad

Skulder till kreditinstitut 1 831 kr/m<sup>2</sup>

Likvida medel 232 kr/m<sup>2</sup>

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Underhåll	263 773	8 022 830	1,80	55,12
Va,el o värme	4 078 414	4 227 982	27,85	29,05
Köpta tjänster	1 630 385	1 520 457	11,13	10,45
Reparationer	406 241	389 880	2,77	2,68
Övr driftkostn	1 860 453	1 798 082	12,71	12,35
Fastighetsskatt/avgift	347 140	390 830	2,37	2,69
Avskrivning	1 058 853	1 011 494	7,23	6,95
Kapitalkostn	1 402 286	1 452 897	9,58	9,98
Årets resultat	3 594 882	-4 260 426	24,55	-29,27
<b>TOTALT</b>	<b>14 642 426</b>	<b>14 554 026</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



□ Underhåll	■ Va,el o värme	■ Köpta tjänster
□ Reparationer	□ Övr driftkostn	■ Fastighetsskatt/avgift
■ Avskrivning	■ Kapitalkostn	■ Årets resultat