



# Styrelsen för HSB BRF FILAREN I BORÅS

Org.nr: 764500-4842

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Filaren i Borås (764500-4842) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

#### Verksamhetens art och inriktning

##### Fastigheter

Föreningens fastigheter Filaren 1 i Borås bebyggdes år 1980.

På fastigheterna finns 5 st bostadshus med 15 uppgångar med adresserna:  
Dalbogatan 17 – 23 A - C och Västra Nygatan 37 A – C.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken uppdaterats under år 2013.

##### Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2 rok	318,0 m <sup>2</sup>
		18 st	3 rok	1233,0 m <sup>2</sup>
		27 st	4 rok	2349,0 m <sup>2</sup>
		51 st		3900,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	37 st		
Garage	Hysesrätt	23 st		
P-platser	Hysesrätt	20 st		
		80 st		
Totalt		131 st		3900,0 m <sup>2</sup>

#### Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 494	2 493	2 497	2 494	2 495
Resultat efter finansiella poster	-73	195	-161	-80	-784
Balansomslutning	10 807	10 655	10 802	11 255	12 343
Fond för yttre underhåll	1 754	1 663	1 913	1 532	2 341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	607	607	607	607	607

AK

## Föreningsfrågor

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

### Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

### Styrelse samt suppleanter

Raimo Pulkkinen	ordförande
Jasmin Muharemovic	vice ordförande
Marianne Sjövall	sekreterare
Girish Mistry	ledamot
Diana Mihajlovic	ledamot
Carina Hagengrinder	ledamot
Anders Ringman	ledamot utsedd av HSB Göta
Mika Malm	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Raimo Pulkkinen, Girish Mistry och Diana Mihajlovic samt suppleanten Mika Malm.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Girish Mistry, Raimo Pulkkinen, Jasmin Mihajlovic och Marianne Sjövall, två i förening.

### Vicevärd

Vicevärd har varit Girish Mistry.

### Revisorer

Revisor har varit Linn Larsen med David Trieu som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Borås

Föreningens representant har varit Raimo Pulkkinen med Jasmin Muharemovic som ersättare.

### Valberedning

Valberedning har varit Martha Iannidou och Vasso Siameti.

### Väsentliga händelser under året och efter dess slut

#### Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har:

- Byte av fönstervertiler och översyn av OVK.

AK

### Aktiviteter

- Två städdagar har hållits, 15 juni och 21 september.

### Avgifter

Avgifterna har ej höjts under verksamhetsåret. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2014.01.01 med 6 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 642,93 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2014

Budgeten visar på ett underskott på 167 000 kr efter att 393 100 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering vilket följer antagen underhållsplan och budget.

### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder 2014 - 2015 kan nämnas:

- Utbyggnad av balkonger.
- Översyn av innerbelysningen i de gemensamma utrymmena.
- Översyn av utemiljö.
- Ev. byte av expansionstank.
- Ev. installation av ny cirkulationspump och genomgång av lägenheternas termostater.

## Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	512 871
Årets resultat	<u>-72 935</u>
	439 936

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	263 000	enligt underhållsplan/budget
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-419 935	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>596 871</u>	
	439 936	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 1 596 768 kr.

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

AK

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 493 653</b>	<b>2 493 292</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 543 173	-1 490 066
Genomfört underhåll		-419 935	-172 646
Fastighetsskatt/avgift		-61 710	-69 615
Avskrivningar	Not 3	-292 694	-282 694
Summa fastighetskostnader		<u>-2 317 512</u>	<u>-2 015 021</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 141</b>	<b>478 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 243	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-250 319	-284 729
Summa finansiella poster		<u>-249 076</u>	<u>-283 222</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 935</b>	<b>195 049</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-263 000	-263 000
Disposition underhållsfond		<u>419 935</u>	<u>172 646</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		156 935	-90 354
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>84 000</b>	<b>104 695</b>

PK

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842****Balansräkning** **2013-12-31**    **2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	8 617 503	8 898 947
Mark		750 000	750 000
Inventarier	Not 7	112 500	123 750
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	302 475	0
		<u>9 782 478</u>	<u>9 772 697</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 9 782 978    9 773 197

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 655
Avräkningskonto HSB Göta		928 244	786 141
Övriga fordringar	Not 10	10 108	8 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 729	82 584
		<u>1 024 081</u>	<u>881 857</u>

Summa omsättningstillgångar 1 024 081    881 857

**Summa tillgångar** **10 807 060**    **10 655 054**

AK

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

980 300

980 300

Fond för yttre underhåll

1 753 7031 663 349

2 734 003

2 643 649

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

512 871

408 176

Årets resultat

-72 935195 049

439 935

603 225

Summa eget kapital

3 173 9383 246 874**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 548 4836 716 229

6 548 483

6 716 229

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

173 596

181 396

Leverantörsskulder

572 535

171 976

Skatteskulder

0

3 945

Fond för Inre underhåll

4 636

4 636

Övriga skulder

Not 15

17 935

17 835

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

315 937312 164

1 084 639

691 952

Summa skulder

7 633 1227 408 181**Summa eget kapital och skulder****10 807 060****10 655 054****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

11 867 900

11 867 900

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

AK

**HSB BRF FILAREN I BORÄS, 764500-4842****Redovisningsprinciper m.m.**

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

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.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 50-årig progressiv plan som sträcker sig till år 2029 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,55 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning på sophusen sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år och som grundar sig på sophusens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**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 och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 9 328 865 kr.

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	15 575	15 400
Vicevärdsarvode	14 400	14 400
Revisorsarvode	1 770	880
Sociala kostnader	8 946	8 897
	<hr/> 40 691	<hr/> 39 577

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

AK



**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 365 368	2 365 368
Hyror	137 040	137 040
Övriga intäkter	1 289	66
Bruttoomsättning	2 503 697	2 502 474
Hysesbortfall	-10 044	-9 182
	<b>2 493 653</b>	<b>2 493 292</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Personalkostnader	40 691	39 577
Fastighetsskötsel och lokalvård	302 572	297 108
Reparationer	92 660	59 914
El	99 716	117 552
Uppvärmning	531 020	517 796
Vatten	189 329	174 524
Sophämtning	100 983	100 652
Övriga avgifter	67 062	66 242
Förvaltningsarvoden	80 331	77 094
Övriga driftskostnader	38 809	39 607
	<b>1 543 173</b>	<b>1 490 066</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	208 982	198 982
Ombyggnader	72 462	72 462
Inventarier	11 250	11 250
	<b>292 694</b>	<b>282 694</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	1 191	1 470
Ränteintäkter skattekonto	52	37
	<b>1 243</b>	<b>1 507</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	250 319	284 640
Övriga finansiella kostnader	0	89
	<b>250 319</b>	<b>284 729</b>

AK

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 459 503	13 459 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 459 503	13 459 503
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 299 655	-6 100 673
Årets avskrivningar	-208 982	-198 982
Utgående avskrivningar	-6 508 637	-6 299 655
Utgående planenligt restvärde byggnader	6 950 866	7 159 848
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 209 571	2 209 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 209 571	2 209 571
Ingående ackumulerade avskrivningar	-470 472	-398 010
Årets avskrivningar	-72 462	-72 462
Utgående avskrivningar	-542 934	-470 472
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	1 666 637	1 739 099
<b>Bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>8 617 503</b>	<b>8 898 947</b>
Taxeringsvärde för Filaren 1		
Byggnad - bostäder	21 200 000	21 000 000
Mark - bostäder	7 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	28 200 000	27 400 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	168 750	168 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 750	168 750
Ingående avskrivningar	-45 000	-33 750
Årets avskrivningar	-11 250	-11 250
Utgående avskrivningar	-56 250	-45 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 500</b>	<b>123 750</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar</b>		
Årets investering, balkonger	302 475	0
Utgående anskaffningsvärde	302 475	0
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	3 960	0
Skattekonto	6 148	8 477
	10 108	8 477
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	85 729	82 584
	85 729	82 584

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842****Noter** **2013-12-31**    **2012-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	980 300	0	1 663 349	408 176	195 049
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			263 000		-263 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-172 646		172 646
Överföring till balans. Resultat				104 695	-104 695
Årets resultat					-72 935
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>980 300</b>	<b>0</b>	<b>1 753 703</b>	<b>512 871</b>	<b>-72 935</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	382091	3,56%	2018-03-01	797 850	16 200
Stadshypotek	382090	4,38%	2023-03-01	1 182 000	24 000
Stadshypotek	346675	3,16%	2014-02-20	300 000	50 000
Stadshypotek	344772	2,86%	2014-03-19	568 121	12 420
Stadshypotek	344773	2,86%	2014-03-19	378 168	8 264
Stadshypotek	375025	3,24%	2014-06-01	1 814 434	27 844
Stadshypotek	3367763	4,04%	2016-09-30	82 190	840
Stadshypotek	359033	3,72%	2014-12-01	1 599 316	34 028
				6 722 079	173 596

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**6 548 483**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 854 099

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **173 596**    **181 396****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	8 989	8 940
Arbetsgivaravgifter	8 946	8 895
	<b>17 935</b>	<b>17 835</b>

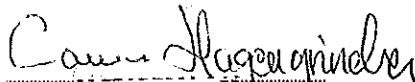
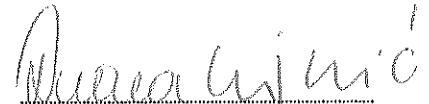
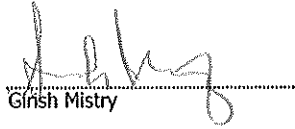
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	17 857	20 674
Övriga upplupna kostnader	105 409	121 555
Förutbetalda hyror och avgifter	192 671	169 935
	<b>315 937</b>	<b>312 164</b>

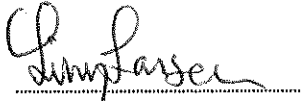
AK

**HSB BRF FILAREN I BORÅS, 764500-4842****Noter****2013-12-31****2012-12-31**

Borås 17.02 2014

  
Raimo Pulkkinen  
Carina Hagengrinder  
Diana Mihajovic  
Gish Mistry  
Jasmin Muharemovic  
Marianne Sjövall  
Anders Ringman

Vår revisionsberättelse har 14-03-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Linn Larsen  
Av föreningen vald revisor  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB BRF FILAREN I BORÅS

Organisationsnummer 764500-4842

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF FILAREN I BORÅS 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.

#### *Revisorernas 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 det 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB BRF FILAREN I BORÅS 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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.

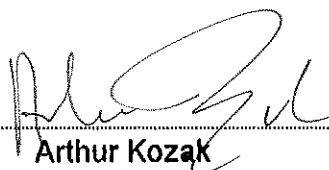
Borås

2014-03-11



Linn Larsén

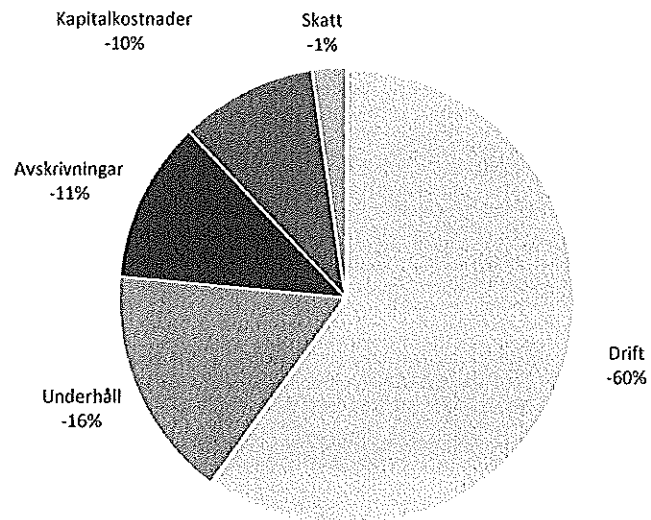
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

