

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ARRENDATORN I FALKENBERG**

Organisationsnummer 749000-0572

Årsredovisning och revisionsberättelse

2013-01-01-- 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg (749000-0572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4 i Falkenberg bebyggdes åren 1963-1964.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Jonsavägen 9 A-B, 12, 14, 16 och Ångsvägen 2, 4, 6.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	166	m ²
		12	st	2	rok	720	m ²
		28	st	3	rok	2 240	m ²
		4	st	4	rok	396	m ²
		48	st			3 522	m ²
Garage	Hysesrätt	27	st				

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 417	2 417	2 348	2 302	2 301
Resultat efter finansiella poster	-472	261	244	-8	240
Balansomslutning	4 772	4 817	4 773	4 687	5 050
Fond för yttre underhåll	976	752	655	526	339
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	682	682	662	649	649

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23. I stämman deltog 24 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse samt suppleanter

Sven-Olof Arnesson	ledamot, ordförande
Göran Nilsson	ledamot, vice ordförande
Erika Johansson	ledamot, sekreterare
Monika Johansson	ledamot
Hasse Karlsson	ledamot
Elsa Åkerberg	ledamot
Hans-Olof Carlsson	ledamot
Jan Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Olof Arnesson, Hasse Karlsson och Elsa Åkerberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olof Arnesson, Göran Nilsson, Erika Johansson och Monika Johansson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta. Fastighetsservice har ombesörjts av HSB Göta Service AB.

Revisorer

Revisor har varit Eivor Beckeman med Gunnar Pettersson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland

Föreningens representant har varit Elsa Åkerberg med Göran Nilsson som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Nilsson, sammankallande, och Gert Erlandsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Ny kulvert mellan Ångsvägen 6 och Jonsavägen 9. Montering av dörrautomatiker och kodlås. Arbetet med nya entrepartier och nya soprumsdörrar har påbörjats och avslutas i början på 2014. Ny belysning i området, bytt ut befintlig och kompletterat med 6 nya lampor.

Avgifter

Avgifterna höjdes ej 2013-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr om 2014-01-01 tills vidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 682 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

h

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

I budgeten för 2014 har avsatts 340 000 kr för framtida underhåll. Arbetet med nya entrepartier kommer att slutföras, en del plåtarbeten skall göras och 5 tegelbalkar skall bytas. Elcentraler i trapphusen kommer att bytas ut under året.

Framtida underhåll

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 9 500 000 kr. Av detta kan ca 6 000 000 kr läggas upp på avskrivningsplan och resterande kostnadsföras.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	57 561
Årets resultat	<u>-471 816</u>
	-414 255

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	330 000	enligt underhållsplan/budget
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-887 318	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>143 063</u>	
	-414 255	

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

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572**

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 416 816	2 416 723
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 444 008	-1 499 895
Genomfört underhåll		-887 318	-95 537
Fastighetsskatt/avgift		-64 810	-73 540
Avskrivningar	Not 3	-417 000	-417 000
Summa fastighetskostnader		<u>-2 813 136</u>	<u>-2 085 972</u>
Rörelseresultat		-396 320	330 752
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	22 544	10 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-98 040</u>	<u>-108 400</u>
Summa finansiella poster		<u>-75 496</u>	<u>-98 021</u>
Resultat efter finansiella poster		-471 816	232 730
Inkomstskatt		0	28 689
Årets resultat		-471 816	261 419
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-330 000</u>	<u>-320 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>887 318</u>	<u>95 537</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>557 318</u>	<u>-224 463</u>
Resultat efter fondförändring		85 502	36 956

h

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	2 396 000	2 813 000
Mark		232 125	232 125
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	462 700	0
		<u>3 090 825</u>	<u>3 045 125</u>
Summa anläggningstillgångar		3 090 825	3 045 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		662 799	572 591
Övriga fordringar	Not 8	108 534	112 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	109 992	86 401
		<u>881 325</u>	<u>771 429</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	800 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 681 325</u>	<u>1 771 429</u>
Summa tillgångar		<u>4 772 150</u>	<u>4 816 554</u>

h

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

422 665

422 665

Fond för yttre underhåll

976 094

751 631

1 398 7591 174 296*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

57 561

20 604

Årets resultat

-471 816

261 419

-414 255282 024

Summa eget kapital

984 5041 456 320**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 157 8982 331 758

2 157 898

2 331 758

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

173 860

173 860

Leverantörsskulder

827 810

197 843

Fond för inre underhåll

333 408

350 645

Övriga skulder

Not 14

24 028

20 404

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

270 643285 724

1 629 749

1 028 476

Summa skulder

3 787 6473 360 234**Summa eget kapital och skulder****4 772 150****4 816 554****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

4 798 000

4 798 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

h



HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572

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.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-30 år och som grundar sig på anläggningarnas 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.

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.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 585	32 380
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	13 665	9 160
Sociala kostnader	10 155	8 044
	<u>57 405</u>	<u>50 584</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 400 804	2 400 804
Hyror	76 977	76 919
Övriga intäkter	35	0
Bruttoomsättning	<u>2 477 816</u>	<u>2 477 723</u>
Avsatt till inre fond	<u>-61 000</u>	<u>-61 000</u>
	2 416 816	2 416 723
Not 2 Drift		
Personalkostnader	57 405	50 584
Fastighetskötsel och lokalvård	302 760	269 052
Reparationer	121 095	211 314
El	44 879	48 577
Uppvärmning	409 917	404 893
Vatten	136 082	122 296
Sophämtning	64 306	64 191
Övriga avgifter	152 558	172 818
Förvaltningsarvoden	106 593	102 297
Övriga driftskostnader	48 413	53 873
	<u>1 444 008</u>	<u>1 499 895</u>
Not 3 Avskrivningar		
Ombyggnader	417 000	417 000
	<u>417 000</u>	<u>417 000</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	21 850	9 118
Ränteintäkter skattekonto	694	1 261
	<u>22 544</u>	<u>10 379</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 040	108 400
	<u>98 040</u>	<u>108 400</u>



HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	2 658 875	2 658 875			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 658 875	2 658 875			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 658 875	-2 658 875			
Utgående avskrivningar	-2 658 875	-2 658 875			
Ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	7 378 000	6 833 000			
Årets investeringar	0	545 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 378 000	7 378 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 565 000	-4 148 000			
Årets avskrivningar	-417 000	-417 000			
Utgående avskrivningar	-4 982 000	-4 565 000			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	2 396 000	2 813 000			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	2 396 000	2 813 000			
Föreningen äger fastigheterna Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4.					
Byggnad - bostäder	21 600 000	16 400 000			
Byggnad - lokaler	100 000	127 000			
	21 700 000	16 527 000			
Mark - bostäder	7 200 000	5 000 000			
Mark - lokaler	573 000	675 000			
	7 773 000	5 675 000			
Taxeringsvärde totalt	29 473 000	22 202 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott	462 700	0			
Byte av entrepartier					
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	81 787	73 057			
Skattekonto	26 747	39 380			
	108 534	112 437			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	108 961	84 690			
Upplupna intäkter	1 031	1 711			
	109 992	86 401			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2013-12-02	2014-03-03	3 mån	1,60%	800 000
					800 000

H

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572****Noter****2013-12-31****2012-12-31****Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 665	0	751 631	20 604	261 419
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			320 000		-320 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-95 537		95 537
Överföring till balans. Resultat				36 956	-36 956
Årets resultat					-471 816
Belopp vid årets slut	422 665	0	976 094	57 561	-471 816

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3148-136956	2,79%	2018-11-03	222 600	44 520
Stadshypotek	11-3148-184882	4,26%	2015-04-30	857 760	8 796
Stadshypotek	11-3148-181709	4,33%	2015-10-30	621 548	36 564
Stadshypotek	11-3148-184881	3,96%	2014-04-30	629 850	83 980
				2 331 758	173 860

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 157 898**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 462 458

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **173 860** **173 860****Not 14 Övriga kortfristiga skulder**


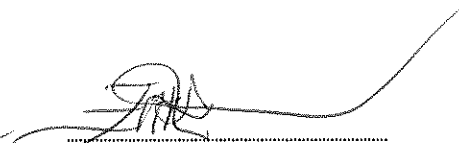


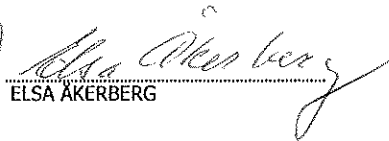
Källskatt	13 873	12 462
Arbetsgivaravgifter	10 155	7 942
	24 028	20 404

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

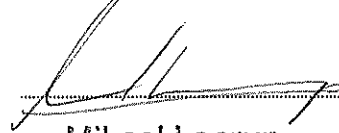
Upplupna räntekostnader	7 691	8 749
Övriga upplupna kostnader	65 858	80 669
Förutbetalda hyror och avgifter	197 094	196 306
	270 643	285 724

**HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572****Noter****2013-12-31****2012-12-31**

Falkenberg 8/4-2014


SVEN-OLOF ARNESSON
ERIKA JOHANSSON
GÖRAN NILSSON
HANS-OLOF CARLSSON
HASSE KARLSSON
JAN SVENSSON
MONIKA JOHANSSON
ELSA ÅKERBERG

Vår revisionsberättelse har 14-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG

Organisationsnummer 749000-0572

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG 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 revisions sed. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 ARRENDATORN I FALKENBERG 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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.

Falkenberg

11/4-2014



Av föreningen vald revisor



Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor