



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Rönnen i Fjugesta får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-15 i föreningslokalen. På stämman deltog 22 medlemmar.

Verksamheten

Fastigheten Fjugesta 2:38 byggdes år 1991.

På fastigheten finns ett flerfamiljshus och tre radhus med adresserna V Långgatan 2, 4 A-D, 6 A-D och 8 A-D, Fjugesta.

Föreningens 23 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 st 2 rok 65,0-78,0 m²

9st 3 rok 73,5-76,0 m²

Lägenhetsyta: 1647,0 kvm.

Inom föreningen finns 24 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring from 2014-01-01 där även bostadsrättstillägget ingår. Tidigare hade föreningen Trygg Hansa.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts i augusti 2013.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under hösten 2013.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen och den tekniska förvaltningen i egen regi.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	1 498	1 498	1 474	1 458	1 458
Rörelseresultat tkr	624	696	486	466	390
Resultat efter finansiella poster tkr	268	292	33	7	-39
Balansomslutning tkr	12 628	12 585	12 505	12 585	12 699
Avgifts- och hyresbortfall %	0,7	0,7	0,8	1,2	1,2

cc



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Inköp av 4 stycken led armaturer, målning av ute bänkar, ansning av syrenbuske samt fällning av en lönn. Föreningen har även asfalterat den norra parkeringen.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 144 000 kronor.

Styrelseutbildning

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Ordförande deltog på Mälardalens stämma i Västerås den 16 maj.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft påskfest i mars. I augusti var det dags för grillparty som lockade ett stort antal medlemmar. Dessutom vår traditionella julfest i december.

Medlemsinformation

Bladet Rönnen skickas ut med jämna mellanrum innehållande diverse information.

Föreningen har e-post adress: hsb.brf.ronnen@telia.com

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2013.

Styrelsen har beslutat om att sänka årsavgiften med 5 % from 2014-01-01.

Årsavgifter uppgår i genomsnitt till kr 739 kr/ kvm exkl. uppvärmning.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom arv.

Styrelsen

Björn Sjölin	ordförande
Wivie Eriksson	vice ordförande
Bert Thörn	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Sigvard Eriksson	ledamot
Gunilla Tollne	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Wivie Eriksson och Gunilla Tollne.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sigvard Eriksson, Björn Sjölin, Wivie Eriksson och Gunilla Tollne två i förening.



Vicevärd

Vicevärd har varit Jan Gustavsson.

Revisor

Revisor har varit Mary Gottfridsson med Else Mogren som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har varit Kurt Berg och Jan Gustavsson med Jan Gustavsson som sammankallande.

Fritidskommité

Fritidskommité har varit Inger Eriksson, Ulla Johansson och Wivie Eriksson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Björn Sjölin utsågs att representera föreningen på HSB Mälardalens föreningsstämma. Som ersättare utsågs Wivie Eriksson.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Föreningen ska villkorsändra ett lån i oktober 2014 med aktuell ränta 3,97 %. Är ränteläget fortfarande långt vid denna tidpunkt så ser det bra ut framöver. Föreningen har del av sitt kapital hos Avanza Bank uppdelat på bankkonto samt aktiefond. Fondens marknadsvärde per 2013-12-31 var 101 984 kronor. Värde per 2014-02-24, 102 520 kronor.

Budgeten för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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.

Underhåll

Eventuellt kommer målning av träpanel att utföras under 2014. Besiktning kommer att ske under våren om behov finns. Föreningen följer uppdaterad underhållsplan.

Aktiviteter

Inga större aktiviteter utöver de aktiviteter som föreningen brukar ha under året.

Omsättning och resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	317 396
Årets resultat	267 915
	<hr/>
	585 311

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanserad vinst enligt ovan	585 311
Ianspråktagande av medel för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	73 750
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 144 000
Balanseras i ny räkning	515 061

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 228 898 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 197 665 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i redovisningsprinciper.

**HSBs brf Rönnen i Fjugesta**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 498 158	1 497 978
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-607 369	-590 901
Planerat underhåll		-73 750	-14 694
Fastighetsavgift		-33 338	-35 893
Avskrivningar	Not 3	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-874 457</u>	<u>-801 488</u>
Rörelseresultat		623 701	696 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 644	25 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-374 431</u>	<u>-430 635</u>
Summa finansiella poster		<u>-355 787</u>	<u>-404 710</u>
Årets resultat		267 915	291 781
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-144 000</u>	<u>-155 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>73 750</u>	<u>14 694</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-70 250</u>	<u>-140 306</u>
Resultat efter resultatdisposition		197 665	151 475

**HSBs brf Rönne i Fjugesta****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 8 306 520 8 466 520

Mark

2 550 000 2 550 000

Inventarier

Not 7 0 0

10 856 520 11 016 520*Finansiella anläggningstillgångar*

Placeringar

Not 8 101 984 1 000 000

101 984 1 000 000

Summa anläggningstillgångar

10 958 504 12 016 520**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

1 254 953 526 397

Övriga fordringar

Not 9 9 853 9 384

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 31 091

1 264 806 566 872

Kassa och bank

Not 10 404 879 2 000

Summa omsättningstillgångar

1 669 685 568 872**Summa tillgångar****12 628 189 12 585 392**

**HSBs brf Rönnen i Fjugesta**

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11	
Insatser	823 489	823 489
Underhållsfond	1 158 648	1 018 342
	<u>1 982 137</u>	<u>1 841 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	317 396	165 921
Årets resultat	267 915	291 781
	<u>585 311</u>	<u>457 702</u>
Summa eget kapital	<u>2 567 448</u>	<u>2 299 533</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>9 687 500</u>	<u>9 837 500</u>
	9 687 500	9 837 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
Leverantörsskulder	150 000	150 000
Skatteskulder	73 175	99 674
Fond för inre underhåll	2 672	2 013
Övriga kortfristiga skulder	2 520	2 520
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	Not 15	
	<u>14 518</u>	<u>17 571</u>
	<u>130 356</u>	<u>176 581</u>
	373 241	448 359
Summa skulder	<u>10 060 741</u>	<u>10 285 859</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 628 189</u>	<u>12 585 392</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	21 746 000	21 746 000
varav frigjorda	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSBs brf Rönnen i Fjugesta

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Belopp redovisas i kronor om ej annat anges.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning fjärrvärmeinstallation sker enligt en 20-årig rak plan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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

Från och med 2010 upphör beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 768 634 kr. (1 768 634 kr)

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en timanställd som utför fastighetsskötarppligter.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 000	35 960
Vicevärdsarvode	30 400	30 400
Övriga arvoden	2 000	2 500
Revisorsarvode	2 175	2 175
Löner och andra ersättningar	5 460	3 884
Sociala kostnader	12 177	12 351
	<u>88 212</u>	<u>87 270</u>
Löner och andra ersättningar	31 944	29 508
Sociala kostnader	10 037	9 271
Löneskatt	677	654
Pensionskostnader och förpliktelser	3 520	2 878
	<u>46 178</u>	<u>42 311</u>
Totalt	134 390	129 581

Löner och ersättningar avser arbete i föreningen såsom yttre skötsel samt snöskottning.

DC



HSBs brf Rönnen i Fjugesta

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 281 612	1 281 612
	Hyror	25 920	25 920
	Övriga avgifter	201 156	201 246
	Bruttoomsättning	<u>1 508 688</u>	<u>1 508 778</u>
	Hysesbortfall	-10 530	-10 800
		1 498 158	1 497 978
Not 2	Drift		
	Löner och arvoden	134 390	129 581
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	25 032	16 642
	Reparationer	18 690	5 169
	El	41 396	42 503
	Uppvärmning	220 051	226 771
	Vatten	53 275	58 513
	Sophämtning	9 585	10 004
	Övriga avgifter	34 972	33 245
	Förvaltningskostnader	56 674	55 439
	Övriga driftskostnader	13 304	13 034
		607 369	590 901
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	<u>160 000</u>	<u>160 000</u>
		160 000	160 000
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	16 605	25 912
	Ränteintäkter skattekonto	55	13
	Övriga finansiella intäkter	<u>1 984</u>	<u>0</u>
		18 644	25 925
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	373 531	429 735
	Övriga finansiella kostnader	<u>900</u>	<u>900</u>
		374 431	430 635

**HSBs brf Rönnen i Fjugesta**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 734 873	22 734 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 734 873	22 734 873
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 599 344	-1 439 344
Årets avskrivningar	-160 000	-160 000
Utgående avskrivningar	-1 759 344	-1 599 344
Ingående nedskrivningar	-12 669 009	-12 669 009
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 669 009	-12 669 009
Bokfört värde	8 306 520	8 466 520
Taxeringsvärde för Fjugesta 2:38 i Lekeberg. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	2 917 000	2 717 000
Byggnad - bostäder småhus	2 239 000	2 239 000
	5 156 000	4 956 000
Mark - bostäder hyreshus	438 000	438 000
Mark - bostäder småhus	864 000	864 000
	1 302 000	1 302 000
Taxeringsvärde totalt	6 458 000	6 258 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	48 830	48 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 830	48 830
Ingående avskrivningar	-48 830	-48 830
Utgående avskrivningar	-48 830	-48 830
Bokfört värde	0	0
Not 8 Placeringar		
HSB Mälardalen, specialinlåning	0	1 000 000
Aktie och fondkonto Avanza Bank	101 984	0
	101 984	1 000 000



HSBs brf Rönnen i Fjugesta

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 853	9 384			
	9 853	9 384			
Not 10 Kassa och bank					
Bankkonto	402 879	0			
Handkassa	2 000	2 000			
	404 879	2 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	823 489	0	1 018 342	165 921	291 781
Resultatdisp enl. stämmobeslut			140 306	151 475	-291 781
Årets resultat					267 915
Belopp vid årets slut	823 489	0	1 158 648	317 396	267 915
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3754410243	3,07%	2013-12-30	1 507 500	150 000
Swedbank Hyp. AB	2756129686	3,70%	2018-10-25	2 082 500	0
Swedbank Hyp. AB	2756129744	3,13%	2017-10-25	2 082 500	0
Swedbank Hyp. AB	2756129843	3,20%	2015-12-21	2 082 500	0
Swedbank Hyp. AB	2756129900	3,97%	2014-10-24	2 082 500	0
				9 837 500	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 687 500
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					9 087 500
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 000	150 000
				150 000	150 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 841	13 417
Övriga kortfristiga skulder				677	4 154
				14 518	17 571
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna arbetsgivaravgifter				3 844	4 161
Förutbetalda hyror och avgifter				67 898	108 396
Upplupna räntekostnader				50 689	56 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				7 925	7 625
				130 356	176 581

cc



HSBs brf Rönnen i Fjugesta

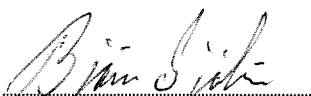
Noter

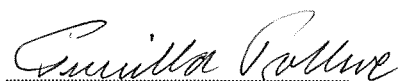
2013-12-31


2012-12-31

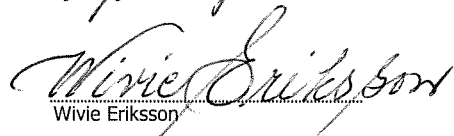
Fjugesta, 2014-04-14


Bert Thörn



Björn Sjölin

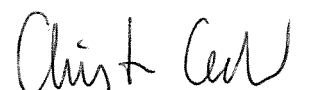

Gunilla Tollne


Sigvard Eriksson


Wivie Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2014-04-14 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mary Gottfridsson
Av stämman vald revisor


Christine Codorot
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

cc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rönnen i Fjugesta, org.nr. 716453-1324

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rönnen i Fjugesta 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 revisions sed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta 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 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 Rönnen i Fjugesta 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 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 ersättnings skyldig 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.

Fjugesta den 14/4 2014

Mary Gottfridsson

Av föreningen vald
revisor

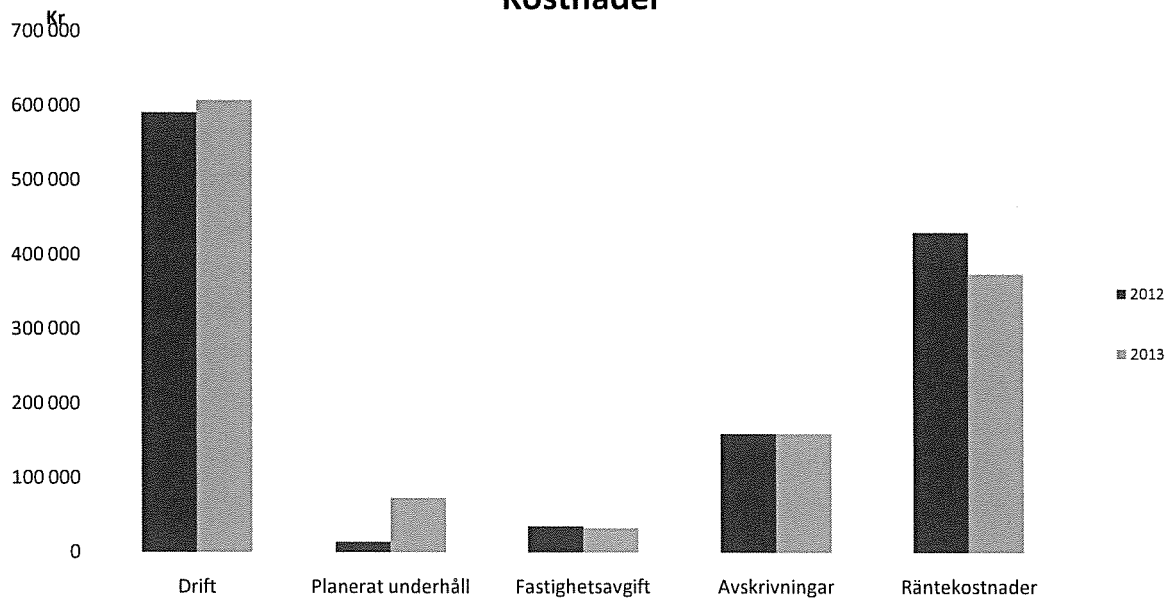
Christine Cedorf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSBs brf Rönne i Fjugesta

Kostnader



Driftkostnader

