

Brf Härden

Årsredovisning 2013

Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter och underskrifter	6 - 9
Revisionsberättelse	

Fakta

Organisationsnr	714800-0727
Byggår	1953
Antal lägenheter	14
Antal småhus	20
Antal garage	5
Antal p-platser	18

HSBs Brf Härden
714800-0727

Förvaltning 2013

Den ekonomiska- och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Kamarys Ekonom AB, den teknisk förvaltning av HSB Norra Stor-Stockholm.

Lägenhetsöverlåtelse 2013

3 lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

Månadsavgifter och hyror 2013

Under året uttagna årsavgifter och hyror framgår av efterföljande resultaträkning och not 1. Såväl månadsavgifter som hyror har varit oförändrade under år 2013.

Månadsavgifterna höjdes senast år 2011 med 5 %, efter att ha varit oförändrade sedan 2005. Anledningen till avgiftshöjningen var prishöjningar på bl a el- och fjärrvärme.

Hyror för 8 parkeringsplatser på innergårdarna höjdes år 2008 med 25 kr/månad till 175 kr/månad. Hyrorna har varit oförändrade sedan år 2004.

Hyror för 6 garage höjdes senast år 2008 med 175 kr/månad, till 575 kr/månad, efter att ha varit oförändrade sedan år 2004.

Förrådshyrorna har varit oförändrade sedan år 2005.

Hyresbortfallet för förråd uppgår under år 2013 till 1 117 kr, för P-platser till 700 kr och för garage till 1 150 kr.

Arbeten under 2013

Styrelsen har under verksamhetsåret haft flera arbetsgrupper. Se nedan

Energigruppen. Har under året legat lågt men kommer under 2014 med nya förslag på enegibesparande/kostnadsbesparing åtgärder.

Fasadgruppen. Under år 2014 kommer gruppen att ta fram förslag och prisuppgifter på reparation av fasader etc.

Trädgårdsgruppen. Kommer att ta fram förslag till t ex nyplanteringar.

Städdagar. Har vi som vanligt haft, en på våren och en på hösten där uppslutningen varit god, mycket jobb utförts under glada tillrop och gott humör och där föreningen som vanligt bjudit de hungriga, arbetande skarorna på gulaschsoppa med tillbehör.

Ett stort tack till alla som också bjudit på sin fritid och sina krafter och hjälpt till med att hålla våra gräsmattor klippta och våra gångar snöfria. Vi vill också tacka dem som på annat sätt frivilligt bidrar med arbeten, det kan vara glödlampsbyten, sandning, containerhantering och mycket annat. Ingen nämnd, ingen glömd!

Brf Härden 60 år

Föreningen är Sollentunas äldsta BRF-förening. 60 års jubileumet firades med en klassisk och välbesökt kräftskiva på 5:ans innergård, där HSB stod som sponsor för priserna.

Information

Härdennytt har under året utkommit med 3 nummer. ✕

HSBs Brf Härden
714800-0727

Underhåll

Huvudsakliga underhållsåtgärder framgår av nedanstående tabell.

Belopp i tkr

Åtgärd	Belopp totalt
Vattenläckage 5 A- 5 B	-87 125
Tröskelbleck och takfönster	-24 749
Målning av balkongdörrar	-10 261

Utifrån kommande vatten har förorsakat vattenläckage och kostsamma åtgärder mellan 5 A och 5 B.

Plåt på trösklar i 5:an har bytts ut och pga läckage har kupor ovanför badrum renoverats. För vind etc utsatta balkongdörrar i 5:an har bättringsmålats.

Större budgetdifferenser framgår av följande tabell.

Belopp i tkr

Åtgärd	Belopp
Vattenläckage 5 A- 5 B	-87 125
Avsättning underhållsfond	200 000
Återbetalning fastighetsskatt	26 512
Ej använt "utrymme att fördela"	143 765

Omsättning och resultat

Årets resultat uppgår till +305 984,06 (överskott). Resultatet är tillfredsställande. Styrelsen föreslår stämman besluta att avsätta överskottet till fonden för yttre underhåll. Fonden uppgår därefter till 1 008 564,81.

Låneskuld

Låneskuld och räntesatser, se sidan 8, not 11.

Under år 2014 planeras en extraamortering med 1 700 000 kr att ske.

Drift- och underhåll, finansiell ställning och likviditet

Föreningens drift- och underhåll, finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med förklarande noter.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till:

	Belopp
Dispositionsfond	244 350,68
Årets resultat (överskott)	305 984,06
Summa	550 334,74

Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	0,00
Reservering till fond för yttre underhåll	305 984,06
Dispositionsfond	244 350,68
Summa	550 334,74

Resultaträkning (kr)	Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 133 914	2 136 108
<u>Kostnader</u>			
Drift	2	-1 021 077	-996 510
Underhåll	3	-146 843	-183 756
Fastighetsskatt		-158 420	-156 115
Återfått fastighetsskatt		26 512	0
Avskrivningar	4	-353 000	-353 000
		-1 652 828	-1 689 381
Rörelseresultat		481 086	446 727
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	5	14 683	9 294
Räntekostnader o finansiella kostnader	6	-189 785	-211 523
		-175 102	-202 229
Resultat efter finansiella poster		305 984	244 498
Årets resultat		305 984	244 498

Balansräkning (kr)	Noter	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	4 985 000	5 338 000
Mark	7	102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		5 087 000	5 440 000
Omsättningstillgångar			
Andra kortfristiga fordringar	8	40 876	85 069
Kassa och bank	9	1 487 018	759 224
Summa omsättningstillgångar		1 527 894	844 293
SUMMA TILLGÅNGAR		6 614 894	6 284 293
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	10	258 811	258 811
Fond för yttre underhåll		702 581	458 082
Summa bundet eget kapital		961 392	716 894
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond	10	244 351	244 351
Årets resultat	10	305 984	244 498
Summa fritt eget kapital		550 335	488 849
Summa eget kapital	10	1 511 727	1 205 743
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 700 000	4 700 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		239 253	198 156
Skatteavräkningar tax 2013 (ink 2012)		0	14 465
Skatteavräkningar tax 2014 (ink 2013)		14 465	0
Upplupna utgiftsräntor		10 381	10 381
Förutbetalda hyresintäkter		125 068	141 548
Upplupna kostnader revisionsarvode		14 000	14 000
Summa kortfristiga skulder		403 167	378 550
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 614 894	6 284 293
Poster inom linjen			
Ställda panter	12	9 110 700	9 110 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Allmänna redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Avskrivning sker planerligt beroende på investeringarnas beräknade ekonomiska livslängd.

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

I enlighet med Bokföringsnämndens Allmänna Råd vad gäller underhållsfonder redovisas avsättning till underhållsfond först vid resultatdisposition och belastar inte årets resultat. Detta innebär att årets faktiska underhåll kostnadsförs och inte läggs tillbaka som en jämförelsestörande post.

Övrigt

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

Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

2013 **2012**

Arvoden och ersättningar

Förtroendevalda i styrelsen, valberedning och revisorer	0	0
Anställda	0	-5 914
Ersättningar	0	0
BoRevision AB, revisionsuppdrag	-14 000	-13 000
Summa	-14 000	-18 914

2013 **2012**

1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	2 029 296	2 029 296
Hyror förråd	28 385	28 140
Hyror garage	41 400	41 400
Hyror parkeringsplatser	37 800	37 800
Summa brutto	2 136 881	2 136 636
Avgiftsbortfall förråd	-1 117	-528
Avgiftsbortfall parkeringsplatser	-700	0
Avgiftsbortfall garage	-1 150	0
	-2 967	-528

Summa nettoomsättning

2 133 914 **2 136 108**

2 Drift

Uppvärmning+varmvatten	-457 336	-447 975
El	-65 928	-65 579
Vatten och avlopp	-65 080	-65 080
Sophämtning	-82 998	-63 597
Medlemsavgift HSB	-13 630	-13 630
Teknisk förvaltning	-104 668	-109 612
Fastighetsskötsel	-40 463	-52 632
Gräsklippning	-1 882	-4 086
Administrativ förvaltning	-76 400	-76 480
Revision	-13 125	-13 613
Fastighetsförsäkring	-31 512	-30 370
Kabel- och kanalavgifter	-37 252	-35 533
Brf Härdens 60 års jubileum	-9 061	0
Övrigt	-21 742	-18 323
Summa drift	-1 021 077	-996 510

Noter	2013	2012
3 Underhåll		
Mark (staket 4:an)	-9 700	-25 243
Byggnader, lgh/lokaler, värme o tvättstugor	-15 008	-4 823
Tröskelbleck och takfönster	-24 749	0
Balkongdörrar	-10 261	0
Vattenläckage 5 A - 5 B	-87 125	0
Byte radiator- och gruppventiler	0	-34 442
Ventilation	0	-10 000
Förnyelse lekplats 5:an	0	-54 960
Källsortering	0	-54 288
Summa underhåll	-146 843	-183 756
4 Avskrivningar		
Byggnader	-50 000	-50 000
Ombyggnader	-86 000	-86 000
Ombyggnad rörsystem	-120 000	-120 000
Omläggning tak 4:an och 5:an	-20 000	-20 000
Våtrum	-12 000	-12 000
Radonsanering	-15 000	-15 000
Dränering husgrunder	-30 000	-30 000
Vattenskada 5 V	-20 000	-20 000
Summa avskrivningar	-353 000	-353 000
5 Ränteintäkter mm		
Ränteintäkter mm	14 683	9 294
6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	-189 275	-210 651
Övriga finansiella kostnader	-510	-872
Summa räntekost och liknande resultatposter	-189 785	-211 523

7 Materiella anläggningstillgångar

Föreningen äger fastigheterna Härden 1 och Hemgården 1.

	Anskaffn värde	Årets avskrivning	Ack avskrivning	Utg	Utg
				planenligt restvärde 2013	planenligt restvärde 2012
<u>Byggnader och mark</u>					
Byggnader	2 147 000	-50 000	-2 032 000	115 000	165 000
Ombyggnad	3 492 000	-86 000	-2 967 000	525 000	611 000
Rörstamsbyte	5 215 000	-120 000	-1 800 000	3 415 000	3 535 000
Mark	102 000	0	0	102 000	102 000
Omläggn tak 4:an o 5:an	500 000	-20 000	-220 000	280 000	300 000
Reparationer/åtg våtrum	240 000	-12 000	-120 000	120 000	132 000
Radonsanering	300 000	-15 000	-90 000	210 000	225 000
Dränering husgrunder	400 000	-30 000	-180 000	220 000	250 000
Vattenskada 5 V	200 000	-20 000	-100 000	100 000	120 000
Summa	12 596 000	-353 000	-7 509 000	5 087 000	5 440 000

Fastigheternas taxeringsvärde taxeringsåret 2014 (inkomståret 2013) uppgår till följande. Värdeår 1953.

<u>Fastighet</u>	<u>Byggnader</u>
Härden 1	20 818 000
Hemgården 1	11 320 000
Summa	32 138 000

Noter

2013 **2012**

8 Andra kortfristiga fordringar

Fordran försäkringsersättning 5 E		4 088	0
Förskott till leverantörer		17 239	40 824
Skattefordran tax 2012 (ink 2011)		0	25 112
Skattefordran tax 2013 (ink 2012)		0	17 970
Skattefordran tax 2014 (ink 2013)		15 160	0
Skattekonto		753	221
Upplupna inkomsträntor		3 636	942
Summa andra kortfr fordringar		40 876	85 069

9 Kassa och bank

Handkassa		2 961	6 338
Nordea, föreningskonto		270 026	199 296
Nordea, sparkonto		7 227	3 590
Nordea, placeringskonto		555 394	550 000
Nordea, placeringskonto		301 411	0
Nordea, placeringskonto		350 000	0
Summa kassa och bank		1 487 018	759 224

10 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	Yttre <u>fond</u>	<u>Disp fond</u>		
Belopp vid årets början	258 811	458 082	244 351		
Vinstdisp enl stämmobeslut		244 498			
Årets resultat				305 984	
Belopp vid årets slut	258 811	702 581	244 351	305 984	1 511 727
Summa eget kapital					944 753

11 Skulder till kreditinstitut


<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	Låne- <u>andel</u>	<u>Löptid</u>		
Nordea nr 3978 83 20805	3,50	36,17%	2014-03-19	1 700 000	1 700 000
Nordea nr 3978 83 20791	5,02	34,04%	2016-02-17	1 600 000	1 600 000
Swedbank nr 2852520457	3,49	29,79%	2017-03-24	1 400 000	1 400 000
Summa		100,00%		4 700 000	4 700 000
Summa skulder till kreditinstitut					

12 Ställda panter

Uttagna pantbrev (säkerhet för långfristiga skulder till långgivare)		9 110 700	9 110 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Underskrifter

Sollentuna 2014-02-25

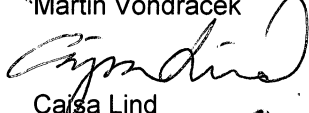

Theo Richter

Kerstin Ahlqvist

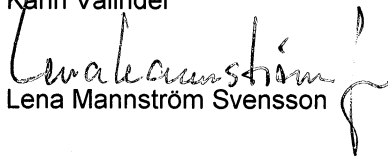
Martin Vondracek



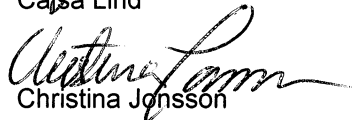
Karin Valinder



Cajsa Lind



Lena Mannström Svensson



Christina Jonsson

HSB

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04-16


Jörgen Götehed

~~Lena Strömbäck~~

BoRevision AB



Margaretha Wärn

Av Brf Härden vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Härden i Sollentuna, org.nr. 714800-0727

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden i Sollentuna 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 Härden i Sollentuna 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.

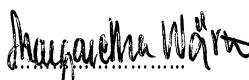
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

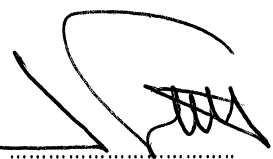
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2014



Margaretha Wärn

Av föreningen vald
revisor



Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor