



HSB – där möjligheterna bor

Till styrelsen för Brf Holmgård 1

Årsredovisning 2013

Översänder härmed bokslutsförslag i original. Efter genomläsning, godkännande och underskrift av styrelsen önskas originalbokslutet tillbaka för slutrevisionen så snart det går. Skulle detta innebära problem för er vill vi att ni kontaktar oss omgående. Om någon ordinarie ledamot i styrelsen inte kan skriva under bokslutet, eller om något namn är felaktigt, ta då kontakt med oss *snarast* så att vi kan skicka en sida med rätt namn till er.

Tiden är knapp för alla och för att det skall flyta så smärtfritt som möjligt, ber vi er att tillse att **alla namnunderskrifter** inklusive revisorns finns med innan ni skickar tillbaka bokslutet till oss. Om vi måste skicka ut årsredovisningen på nytt riskerar ni att slutrevisionen och eventuellt även datum för stämman måste skjutas fram. Kontrollera även att datum för underskrift finns med innan ni skickar tillbaka materialet.

Förslag till resultatdisposition

Om styrelsen önskar annan disposition av resultatet än den av oss föreslagna så ta kontakt med mig snarast.

Revision

Slutrevision kommer att ske med start vecka 13 och fortsätter sedan under veckorna 14-17. Därefter skickas er årsredovisning för tryck.

Föreningsvald revisor

Vi har inte skickat någon kopia av bokslutsunderlaget till den föreningsvalde revisorn, utan ber er att ordna med att revisorn får ta del av materialet, efter att ni har skrivit på. Vi ber er se till att revisorn undertecknar bokslutet samt revisionsberättelsen innan ni skickar handlingarna åter. Den föreningsvalde revisorn har fått en kopia av detta brev.

Uttalande

Revisorn ska även inhämta ett standardiserat skriftligt uttalande från styrelsen/föreningen. Uttalandet ska avlämnas i samband med att årsredovisningen undertecknas. För att detta ska fungera på ett smidigt sätt distribueras dessa uttalanden till föreningarnas styrelser tillsammans med årsredovisningen. Uttalandet skall undertecknas av ordföranden och av ekonomen på HSB.

Deklaration

Föreningens Inkomstdeklaration kommer att skickas ut separat för påskrift av två firmatecknare, detta då det från 2014 är ett nytt och senare datum för inlämnande. Den skall vara skattemyndigheten tillhanda senast den 1 juli 2014.

Kontakta oss snarast om ni vill göra justeringar i bokslutet.

Med vänliga hälsningar
HSB Södertörn

Ulf Gustavsson
Ulf.gustavsson@hsb.se
tfn: 08-608 68 58

HSB Södertörn

Sjödalsvägen 18-20, Box 1084, 141 22 HUDDINGE Telefon 08-608 68 00 Fax 08-608 68 40 www.hsb.se/sodertorn
Bankgiro 347-1869 Organisationsnummer 769601-3775 Lokalkontor Nynäshamn: Fredsgatan 13
Förvaltningskontor: Huddinge, Sjödalsvägen 18-20 Tullinge, Nyängsvägen 3B Hallunda, Kornvägen 18

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Holmgård 1 i Huddinge (716422-1140) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tvillingarna 1 (småhus och flerfamiljshus) och Vågen 5 (flerfamiljshus) i Huddinge Kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1998.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksams Fastighetsförsäkring AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2013-11-14. JS Besiktningstjänst AB i Nynäshamn gör besiktningar och uppdateringar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-22. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Lage Torgilsson	ordförande
Jimmy Högh Pedersen	vice ordförande
Marianne Widercrantz	sekreterare
Rolf Svahn	ledamot
Jonas Landin	ledamot
Johnny Berg	styrelsesuppleant

Lage Torgilsson och Marianne Widercrantz är valda på två år, övriga styrelseledamöter på ett år.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under året tagit ut arvode retroaktivt från januari 2013 och kommande verksamhets år. Stämman beslutade ett basbelopp dvs. 44 000 Kr. skall fördelas till styrelsens medlemmar.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed med Bernadette Larsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgitta Andersson som sammankallande, samt Eva Lindquist, Harri Joonas, Lisbeth Kagg.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 43 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
43	lägenheter (bostadsrätt)	3 280
43	p-platser	
4	p-platser för besökare	

Förvaltning

Föreningens Ekonomiska förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Fastighet & Städservice. Tomtspecialisten i Huddinge AB har ombesörjts snöplogning och sandning. Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2. Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	410	363	387	224	-1 069
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm BOA	813	813	813	813	813
Vatten per kvm BOA	14	15	14	14	13
El per kvm BOA	13	13	14	15	13
Värme per kvm BOA	113	109	99	111	96
Räntekostnad per kvm BOA	207	239	258	312	372
Lån per kvm BOA	6 722	7 027	7 332	7 789	7 941
Fond för yttre underhåll	1 049	765	535	284	1 314

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

BOA = Bostadssyta

Väsentliga händelser under året

Ekonomi

Budgeten är fastställd och innebär inga avgiftshöjningar. Föreningen gjorde en extra amortering på 500 000 Kr. i februari 2013 i samband med omsättningen av vårt minsta lån. Tillsammans med den årliga amorteringen på 500 000 Kr. har vi därmed amorterat 1 miljon under det gångna året. Dessutom har vi satt in 400 000 kr. på sparkonto i SBAB. Föreningen har liksom tidigare år kunnat göra dessa amorteringar och insättningar på grund av ett gynnsamt ränteläge.

Lägenhetstillsyn

Föreningen har anlitat HSB södertörn för att utföra Lägenhetstillsyn på alla lägenheter. Heinz Pooock har utfört hela jobbet som bestod av inspektioner, rapporter till både styrelsen på upptäckta fel och lägenhetsinnehavare som fick brev där funna fel noterats. Enligt Tillsynsprotokollet uppmärksammades följande:

1. I några badrum som har duschkörna har golvbrunnen hamnat inne i duschkörnan. Vid översvämning från WC, handfat, tvättmaskin m.m. kan vatten inte nå brunnen och risk för att vattnet rinner ut i hallen föreligger.
2. Läger man klinkers på badrumsgolvet ska man komma ihåg att det rekommenderas en tröskelhöjd på minst 16 mm.
3. De synbara ledningarna i lägenheterna var utan anmärkningar.
4. Temperaturen i vardagsrum och sovrum har uppmätts och meddelats till boende.
5. I många badrum har svetsfogen i golvmattan gått sönder med risk för framtida fuktskador. De boende ansvarar för lagning enligt stadgarna, men styrelsen har gjort en upphandling där föreningen står för kostnaden om de boende ser till att hantverkare kan komma in i lägenheten vid aviserat tillfälle.
6. För att få ett bra fungerade ventilationssystem är det viktigt att samtliga frånluftventiler finns, är rätt inställda, rengjorda och filter i spiskåpa finns.

Aktiviteter

Vår och höststädningen medförde mycket arbete för våra medlemmar, vilka ställt upp mycket bra under båda städdagarna. För att ge möjlighet för medlemmar som inte kan komma på en söndag, så har vi en vardagskväll i samma vecka att ta till.

Avgifter och hyror

Inga avgifter har höjts under året.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

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.

Framtida underhåll

Underhållsplanen är uppdaterad i nov. 2013. Det finns inte något planerat underhåll som ska utföras under år 2014. Däremot har 50 000 Kr. reserverats på vårt underhållskonto för eventuellt behov av underhållsarbete.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	552 063
Årets resultat	<u>410 451</u>
	962 514

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-18 212
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Balanserat resultat	<u>680 726</u>
	962 514

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 1 331 286 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 128 663 kronor istället för det redovisade 410 451 kronor.

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

Brf Holmgård 1

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 691 088	2 689 898
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-936 301	-876 886
Utfört underhåll		-18 212	-15 283
Fastighetsskatt		-107 040	-113 295
Avskrivningar	Not 3	-539 334	-539 373
Summa fastighetskostnader		<u>-1 600 887</u>	<u>-1 544 837</u>
Rörelseresultat		1 090 201	1 145 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	652	473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-680 402	-782 780
Summa finansiella poster		<u>-679 750</u>	<u>-782 307</u>
Årets resultat		410 451	362 755

Brf Holmgård 1

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	30 769 234	31 281 234
Mark		6 300 000	6 300 000
Maskiner och inventarier	Not 7	1 857	5 016
Installationer	Not 8	164 544	188 719
		<u>37 235 635</u>	<u>37 774 969</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 235 635</u>	<u>37 774 969</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 714
Avräkningskonto HSB Södertörn		235 505	693 949
Övriga fordringar	Not 9	3 311	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 100	12 106
		<u>283 916</u>	<u>712 907</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		<u>415 102</u>	<u>14 505</u>
		<u>415 102</u>	<u>14 505</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>699 018</u>	<u>727 412</u>
Summa tillgångar		<u>37 934 653</u>	<u>38 502 381</u>

Brf Holmgård 1

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 116 000	11 116 000
Upplåtelseavgifter	2 345 000	2 345 000
Underhållsfond	1 049 498	764 781
	<u>14 510 498</u>	<u>14 225 781</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	552 063	474 026
Årets resultat	410 451	362 755
	<u>962 514</u>	<u>836 780</u>
Summa eget kapital	<u>15 473 012</u>	<u>15 062 561</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
	<u>21 547 750</u>	<u>22 547 750</u>
	21 547 750	22 547 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Leverantörsskulder	89 753	72 723
Skatteskulder	0	6 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	
	<u>324 138</u>	<u>312 939</u>
	913 891	892 070
Summa avsättningar och skulder	<u>22 461 641</u>	<u>23 439 820</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>37 934 653</u>	<u>38 502 381</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	31 511 000	31 511 000
<i>varav frigjorda</i>	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Holmgård 1

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75 årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,33 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2013.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	40 000	0
Sociala kostnader	10 023	0
	<u>50 023</u>	<u>0</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Holmgård 1

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 667 276	2 667 276
Hyror	21 400	21 550
Övriga intäkter	2 812	1 422
Hyresbortfall	-400	-350
	<u>2 691 088</u>	<u>2 689 898</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	50 023	0
Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	65 988	87 063
Reparationer	81 144	115 813
El	42 774	42 279
Uppvärmning	369 304	357 808
Vatten	45 655	50 803
Sophämtning	45 964	45 008
Övriga driftskostnader skötsel	18 246	16 968
Förvaltningsarvoden	77 764	75 057
Övriga driftskostnader	139 440	86 087
	<u>936 301</u>	<u>876 886</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	512 000	512 000
Maskiner och inventarier	3 159	3 200
Installationer	24 175	24 173
	<u>539 334</u>	<u>539 373</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	38	87
Ränteintäkter skattekonto	17	26
Övriga ränteintäkter	597	360
	<u>652</u>	<u>473</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	680 402	782 779
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
	<u>680 402</u>	<u>782 780</u>

Brf Holmgård 1

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	38 372 000	38 372 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 372 000	38 372 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 090 766	-6 578 766
Årets avskrivningar	-512 000	-512 000
Utgående avskrivningar	-7 602 766	-7 090 766
Bokfört värde	30 769 234	31 281 234
Taxeringsvärden för fastigheterna Tvillingarna 1 och Vågen 1		
Byggnad - bostäder	21 000 000	17 400 000
Byggnad - småhus	8 280 000	8 280 000
	29 280 000	25 680 000
Mark - bostäder	7 279 000	4 679 000
Mark - småhus	4 840 000	4 840 000
	12 119 000	9 519 000
Taxvärde totalt	41 399 000	35 199 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	15 898	15 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 898	15 898
Ingående avskrivningar	-10 882	-7 682
Årets avskrivningar	-3 159	-3 200
Utgående avskrivningar	-14 041	-10 882
Bokfört värde	1 857	5 016
Not 8 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	241 739	194 646
Årets investeringar	0	47 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 739	241 739
Ingående avskrivningar	-53 020	-28 848
Årets avskrivningar	-24 175	-24 173
Utgående avskrivningar	-77 195	-53 020
Bokfört värde	164 544	188 719

Brf Holmgård 1

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	3 156	0
Skattekonto	155	138
	3 311	138

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	34 992	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 677	3 205
Övriga förutbetalda kostnader	8 431	8 901
	45 100	12 106

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 116 000	2 345 000	764 781	474 026	362 755
Vinstdisp enl. stämmobeslut			284 717	78 038	-362 755
Årets resultat					410 451
Belopp vid årets slut	11 116 000	2 345 000	1 049 498	552 064	410 451

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14251219	3,05%	2016-01-13	2 789 750	500 000
SBAB	19308448	3,14%	2014-05-15	10 000 000	0
SBAB	20559462	2,88%	2015-09-04	9 258 000	0
				22 047 750	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 547 750

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 19 547 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 963	15 087
Upplupen fastighetsförvaltning	2 806	0
Upplupen el	4 740	9 098
Upplupen värme	46 108	52 613
Beräknat arvode för revision	10 000	9 500
Förutbetalda hyror och avgifter	201 190	202 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 331	24 188
	324 138	312 939

Huddinge, den

.....
Jimmy Pedersen

.....
Jonas Landin

.....
Lage Torgilsson

.....
Marianne Widercrantz

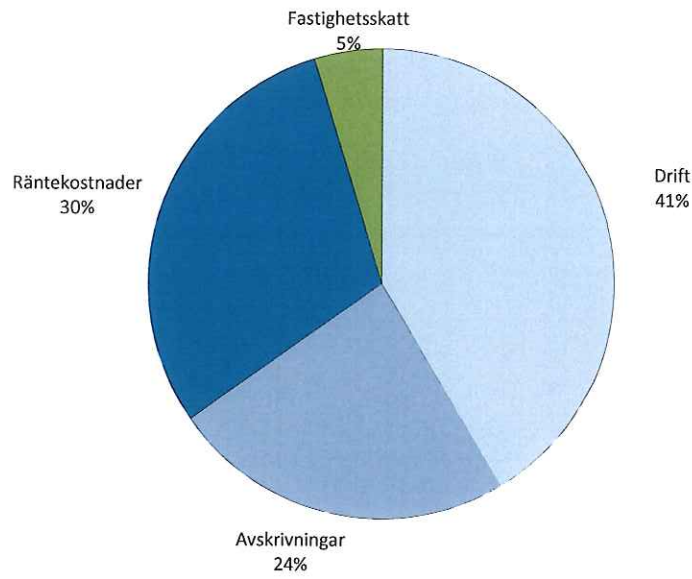
.....
Rolf Svahn

Vår revisionsberättelse har 2014 - - avgivits beträffande denna årsredovisning.

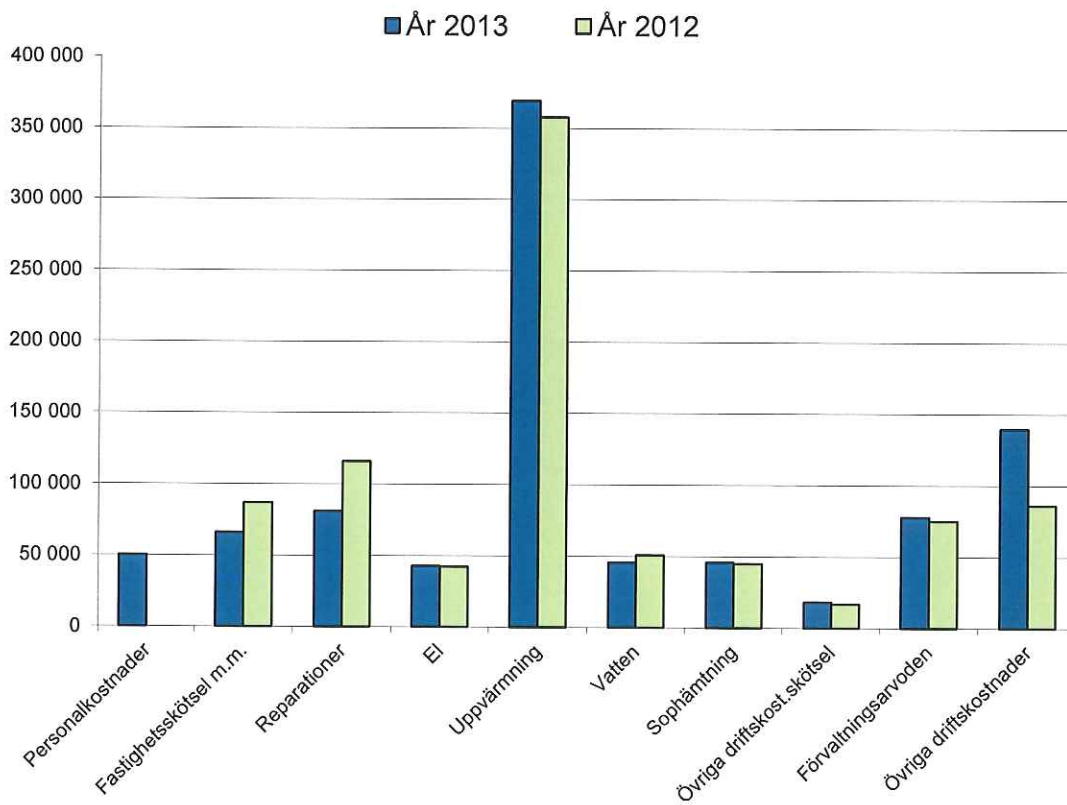
.....
Jörgen Götehed

Av stämman vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Brf Holmgård 1

Behöver ej återlämnas, behålles av styrelsen som ett stöd inför stämman.

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31

Not 2**Personalkostnader**

7210 Styrelsearvoden, fast ersättning	40 000	0
7511 Arbetsgivaravgift arvoden	10 023	0
S:a personalkostnader	50 023	0

Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning

4021 Städ - avtal	33 112	33 000
4071 Snörenhållning - avtal	32 876	54 063
S:a fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	65 988	87 063

Reparationer

4118 Reparation bostadsrättslgh.	0	2 927
4139 Reparation övr. gemensamma utr	0	4 209
4141 Reparation inst. va/sanitet	6 543	5 132
4142 Reparation inst. värme	9 695	7 706
4144 Reparation inst. el	6 741	1 734
4145 Reparation inst. tele & TV	19 724	2 094
4149 Reparation övr. installationer	0	853
4159 Reparation övr. huskropp utvän	4 377	16 850
4163 Reparation planteringar	2 679	2 685
4172 Reparation p-platser	0	2 961
4195 Reparation vattenskador	31 385	68 662
S:a reparationer	81 144	115 813

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310 Elavgifter för drivkraft & bel	42 774	42 279
S:a el	42 774	42 279

Uppvärmning

4323 Uppvärmning, fjärrvärme	369 304	357 808
S:a uppvärmning	369 304	357 808

Vatten

4330 Vatten	45 655	50 803
S:a vatten	45 655	50 803

Sophämtning

4340 Sophämtning	45 964	45 008
S:a sophämtning	45 964	45 008

Övriga driftskostnader skötsel

4050 Övriga serviceavtal	0	-8 901
4051 Serviceavtal fläkt/undercentr.	9 667	16 857
5410 Förbrukningsinventarier	5 125	2 014
5420 Datorutrustning & programvara	0	568
5425 Datorutrustning	0	1 299
5427 IT-kostnader	663	324
5461 Förbrukningsmaterial	2 791	2 065
5480 Arbetskläder o skyddsmaterial	0	2 742
S:a övriga driftskostnader skötsel	18 246	16 968

Förvaltningsarvoden

Brf Holmgård 1

Behöver ej återlämnas, behålles av styrelsen som ett stöd inför stämman.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
4484 Ekonomiadministration - avtal	64 045	61 932
4486 Ekonomiadministration-utöv avt	3 719	3 625
6420 Revisionsarvode - externt	10 000	9 500
S:a förvaltningsarvoden	77 764	75 057

Övriga driftskostnader

4411 Försäkringspremie fastighet	33 326	35 535
4460 Kabel-TV	21 652	18 789
6110 Kontorsmaterial & trycksaker	487	1 096
6250 Postbefordran	1 634	1 695
6550 Konsultarvoden	53 206	1 875
6990 Övriga externa kostnader	466	0
6993 Lämnade gåvor	0	484
7611 Kurser & utbildningar	4 375	375
7651 Föreningsstämma	2 925	2 813
7652 Styrelse	3 255	4 923
7666 Städdagar	13 625	11 306
7667 Föreningsverksamhet	2 029	3 818
7990 Övr rörelsekostnader	2 460	3 377
S:a övriga driftskostnader	139 440	86 087

Underhåll

4241 Underhåll inst. va/sanitet	5 620	0
4242 Underhåll inst. värme	4 796	3 125
4243 Underhåll inst. ventilation	0	6 658
4269 Underhåll övriga markytor	2 981	5 500
4272 Underhåll p-platser	4 815	0
S:a underhåll	18 212	15 283