allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-8316

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2012 hölls den 19 mars 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 67 medlemmar, varav 18 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.
Tre lägenheter har överlåtits under året.

Styrelsen under verksamhetsåret

Charlotte Nilsson	ordförande
Marie Sundkvist	vice ordförande
Inger Torlamb	sekreterare
Wiktoria Pahlm	ledamot
Ricard Carlenius	ledamot utsedd av HSB
Hans Linde	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Inger Torlamb samt Wiktoria Pahlm.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Charlotte Nilsson, Inger Torlamb, Marie Sundkvist och Ricard Carlenius, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Christina Olofsson med Anna Wilhemsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Charlotte Nilsson med Inger Torlamb som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Ann-Katrin Åhman, sammankallande, och Bengt Karlsson.

Vicevärd

HSB Östra tillhandahåller en vicevärd till föreningen sedan juli 2012.

cc

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-8316

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv Trossen 1, som uppfördes under åren 1991-92.

Bostadsrättslägenheter 49 st	4 235 m²
Total bruksarea	4 235 m²

Specifikation av lägenheter

2 r o k	18 st
2½ “	10 st
3 ”	5 st
4 ”	16 st

Medellägenhetsyta 86 m².

Föreningen har 53 st platser i radgarage samt gemensamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även en bostadsrättstilläggs-försäkring tecknad för de boende i föreningen.

Stadgeenlig underhållsbesiktning av fastigheterna kommer att utföras 15 april 2014

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	4 005	4 007	3 999	3 951	3 901
Rörelseresultat	1 769	1 917	1 893	1 524	1 740
Resultat efter finansiella poster	486	544	561	159	211
Balansomslutning	46 470	46 377	46 158	45 990	45 994

Väsentliga händelser under året

Under året har styrelsen antagit en brandskyddsplan och erbjudit medlemmarna brandvarnare.

Årets investeringar, underhåll och reparationer

Ny torktumlare har installerats och större målningsarbeten på taksprång har genomförts. Ny ytterbelysning på garaget har installerat.

Årsavgifter

Den 1 april 2010 höjdes senast årsavgifterna med 2 %, genomsnittlig årsavgift är 900 kr/m² inkl hushållsel och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Studie- och fritidsverksamhet

Historiegruppen har haft möten under tisdagar både vår och höst.

CC

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekoxen i Norrköping, org.nr. 716425-8316

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekoxen i Norrköping 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 Ekoxen i Norrköping 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.

Norrköping den 18/3 2014

Christina Olofsson
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

HSB Brf Ekoxen

Budget 2014

	Budget 2014	*Bokslut 2013-12-31*	*Budget 2013*
Årsavgifter	3 813 000	3 813 204	3 813 000
Hyror	188 400	191 533	169 300
Övriga intäkter	0	536	0
Intäkter	**4 001 400**	**4 005 273**	**3 982 300**
Reparationer löpande underhåll	-200 000	-129 573	-200 000
El	-471 000	-464 712	-450 000
Uppvärmning	-260 000	-237 239	-200 000
Vatten	-130 000	-127 988	-129 000
Sophämtning	-97 000	-93 947	-97 000
Övrig renhållning, snöröjning	-35 000	-41 397	-100 000
Fastighetsförsäkring	-33 000	-31 021	-30 000
Fastighetsskötsel	-160 000	-158 919	-136 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-77 700	-70 800	-77 700
Förvaltningskostnader	-161 000	-166 503	-161 000
Revisionskostnader	-8 000	-7 925	-8 000
Medlemsavgift	-20 600	-20 600	-20 600
Övrig kostnad	-19 000	-19 063	-23 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-35 000	-25 700	-30 000
Föreningsvald revisor	-2 500	0	-2 500
Sociala avgifter	-15 000	-7 918	-10 000
Driftskostnader	**-1 724 800**	**-1 603 305**	**-1 674 800**
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-514 000	-333 590	-507 000
Avskrivningar	-293 000	-299 788	-300 000
Rörelseresultat	**1 469 600**	**1 768 591**	**1 500 500**
Ränteintäkter	63 000	61 036	56 000
Räntekostnader	-1 275 000	-1 257 097	-1 300 000
Föreningsavgäld	-86 100	-86 050	-86 000
Resultat efter finansiella poster	**171 500**	**486 480**	**170 500**
Resultat	**171 500**	**486 480**	**170 500**
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	514 000	333 590	507 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-518 000	-272 000	-272 000
Resultat efter fondreglering	**167 500**	**548 070**	**405 500**

allabrf.se

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt kommande fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen har tillsvidare beslutat att inte höja årsavgifterna under 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 och investeringar

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen upprättat en 20-årig underhållsplan, som ska utgöra underlag för avsättning till det långsiktiga underhållet av föreningens fastigheter.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 249 626,61 kr
Årets resultat	486 480,15 kr

Styrelsen föreslår följande disposition av årets resultat:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-333 589,75 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	272 000,00 kr
Överföring till balanserat resultat	548 069,90 kr
	486 480,15 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 371 613,25 kr och balanserat resultat uppgår till 2 797 696,51 kr.

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

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping
orgnr 716425-8316

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	4 005 273	4 006 507
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 603 305	-1 664 247
Underhåll	3	-333 590	-132 157
Avskrivningar	5	-299 788	-292 762
		-2 236 682	**-2 089 166**
Rörelseresultat		**1 768 591**	**1 917 341**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		61 036	70 774
Räntekostnader och liknande poster	4	-1 343 147	-1 444 102
		-1 282 111	**-1 373 328**
Resultat efter finansiella poster		**486 480**	**544 013**
ÅRETS RESULTAT		**486 480**	**544 013**

CC

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping
orgnr 716425-8316

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	40 323 483	40 623 271
Mark		2 213 300	2 213 300
Om-/tillbyggnad	6	0	0
		42 536 783	**42 836 571**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Östra		500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**42 537 283**	**42 837 071**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		745	600
Övriga fordringar	7	1 010	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	75 189	40 821
		76 944	**41 421**
Kortfristiga placeringar			
Bunden inlåning HSB Östra		3 255 000	2 805 000
		3 255 000	**2 805 000**
Kassa och bank			
Kassa		4 739	1 843
Swedbank		595 620	691 973
		600 360	**693 816**
Summa omsättningstillgångar		**3 932 304**	**3 540 237**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 469 587**	**46 377 308**

CC

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping
orgnr 716425-8316

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 236 010	4 236 010
Fond för yttre underhåll		2 433 204	2 293 361
		6 669 214	**6 529 371**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 249 627	1 845 456
Årets resultat		486 480	544 013
		2 736 107	**2 389 470**
Summa eget kapital		**9 405 320**	**8 918 840**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	36 165 504	36 473 089
		36 165 504	**36 473 089**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	305 470	304 031
Leverantörsskulder		222 306	238 157
Skatteskulder		0	6 391
Övriga skulder	11	1 465	2 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	369 522	433 962
		898 763	**985 379**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 469 587**	**46 377 308**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	13	60 604 000	60 604 000
Ansvarsförbindelser	14	774 550	860 600

allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping
orgnr 716425-8316

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Byggnader
Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde.Föreningen antog under 2009 en ny avskrivnings-plan med en höjning per år med 1,02 %. Planen sträcker sig till år 2074 då byggnaden är fullt avskriven.

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 vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

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

Inkomstskatt
Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförbara till fastigheten.
Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 9 083 tkr.
Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförbara till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	**2013**	**2012**
Årsavgifter	3 813 204	3 813 204
Hyror	200 680	203 074
Övriga intäkter	536	2 195
Brutto	*4 014 420*	*4 018 473*
Hyresbortfall	-9 147	-11 966
Summa	**4 005 273**	**4 006 507**

allabrf.se

Not 2 Drift	**2013**	**2012**
Reparationer och löpande underhåll	129 573	153 192
El	464 712	464 121
Uppvärmning	237 239	277 652
Vatten	127 988	124 902
Sophämtning	93 947	93 946
Övrig renhållning, snörenhållning	41 397	12 495
Försäkringar	31 021	29 502
Kabel-tv	0	34 156
Fastighetsskötsel	158 919	132 451
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	70 800	77 695
Förvaltningskostnader	166 503	139 988
Revisionskostnader	7 925	7 938
Medlemsavgifter	20 600	20 600
Övriga kostnader	19 063	40 042
Driftskostnader	*1 569 687*	*1 608 680*
Styrelsearvode och övriga arvoden	23 200	36 700
Vicevärdsarvode	0	5 800
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	7 918	10 566
Förtroendevalda och personalkostnader	*33 618*	*55 566*
Summa	**1 603 305**	**1 664 247**

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

Not 3 Underhåll	**2013**	**2012**
Genomfört underhåll enligt underhållsplan	333 590	132 157
Summa	**333 590**	**132 157**

Not 4 Räntekostnader och liknande poster	**2013**	**2012**
Föreningsavgäld HSB Östra	86 050	86 050
Räntekostnader långfristiga skulder	1 257 097	1 358 052
Summa	**1 343 147**	**1 444 102**

allabrf.se

Not 5 Byggnader	**2013**	**2012**
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 306 389	63 306 389
Utgående anskaffningsvärde	**63 306 389**	**63 306 389**
Ingående / utgående nedskrivning	**-16 835 200**	**-16 835 200**
Ingående avskrivningar	-5 847 918	-5 555 156
Årets avskrivningar	-299 788	-292 762
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 147 706**	**-5 847 918**
Utgående planenligt restvärde	**40 323 483**	**40 623 271**

Taxeringsvärde (tkr)	**2013**		
Värdeår 1992	**Bostäder**	**Lokaler**	**Totalt**
Byggnad	22 400	621	23 021
Mark	5 000	530	5 530
	27 400	1 151	28 551
Taxeringsvärde 2012			25 980

Not 6 Om-/tillbyggnad	**2013**	**2012**
Övriga om-/tillbyggnader	274 979	274 979
Ingående avskrivningar om-/tillbyggnader	-274 979	-274 979
Utgående planenligt restvärde	**0**	**0**

Not 7 Övriga fordringar	**2013**	**2012**
Skattefordran	1 010	0
Summa	**1 010**	**0**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2013**	**2012**
Förutbetald fastighetsförvaltning	1 557	1 730
Förutbetald fastighetsförsäkring	69 804	33 971
Upplupna ränteintäkter	3 828	5 120
Summa	**75 189**	**40 821**

CC

allabrf.se

Not 9 Eget kapital	**Inbetalda insatser**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	4 236 010	2 293 361	1 845 456	544 013
Disposition enl. stämmobeslut		139 843	404 170	-544 013
Årets resultat				486 480
Belopp vid årets slut	4 236 010	2 433 204	2 249 627	486 480

Not 10 Skulder till kreditinstitut	**Skuld 13-12-31**	**Amortering Inom 1 år**	**Amortering Inom 2-5 år**	**Amortering Senare än 5 år**
Skuld	36 470 974	305 470	1 221 880	34 943 624

Långivare	**Andel**	**Ränteändr.**	**Räntesats**	**Låneskuld**
Stadshypotek AB	31%	2014-01-30	3,56	11 361 041
Stadshypotek AB	34%	2014-03-30	3,63	12 421 576
Stadshypotek AB	16%	2015-01-30	3,55	5 799 357
Stadshypotek AB	15%	2014-01-15	2,23	5 289 000
Swedbank AB	4%	2014-01-28	2,36	1 600 000
	100%			**36 470 974**
Avgår kortfristig del				-305 470
				36 165 504

Not 11 Övriga skulder	**2013**	**2012**
Avräkningskonto momsskuld	1 465	2 838
Summa	**1 465**	**2 838**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013**	**2012**
Upplupna löner/arvoden	9 400	17 700
Upplupna lagstadgade avgifter	2 953	5 560
Upplupen fastighetsförvaltning	7 900	7 600
Upplupen el	0	5 000
Förutbetalda hyror/årsavgifter	212 766	264 721
Upplupna räntekostnader	136 503	128 865
Övriga upplupna kostnader	0	4 516
Summa	**369 522**	**433 962**