allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Loggian



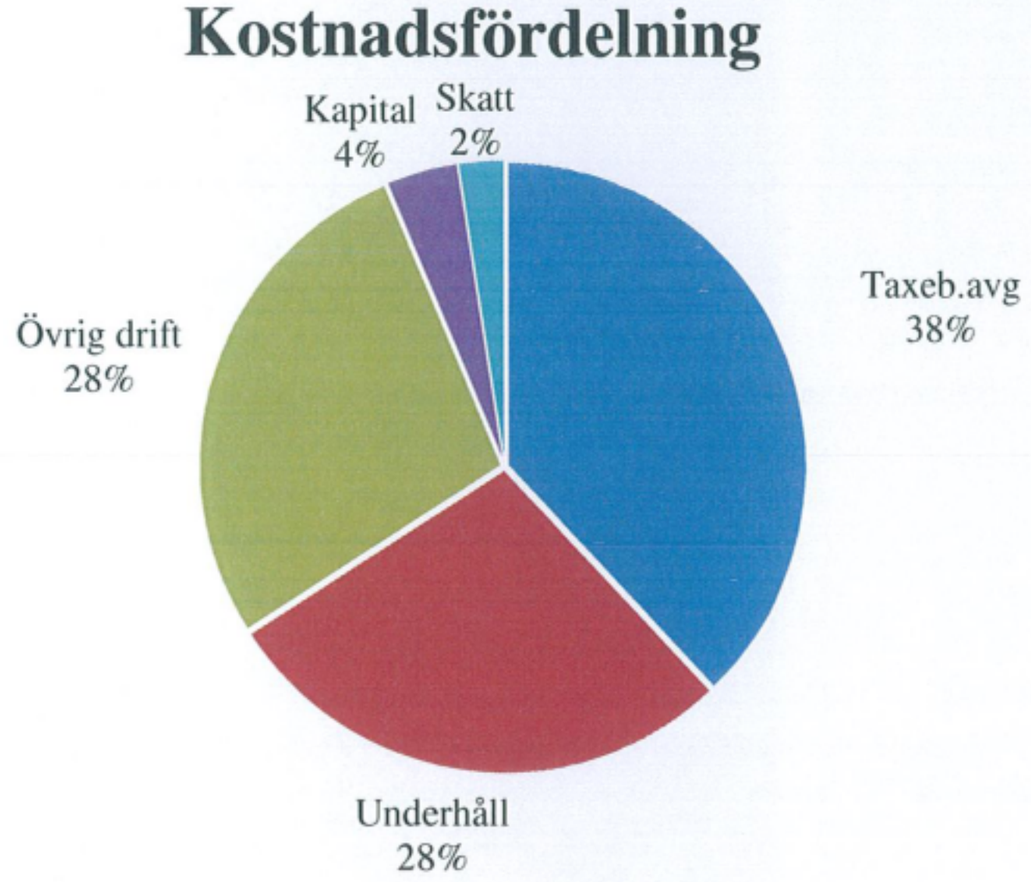
Org.nr. 783200-2070

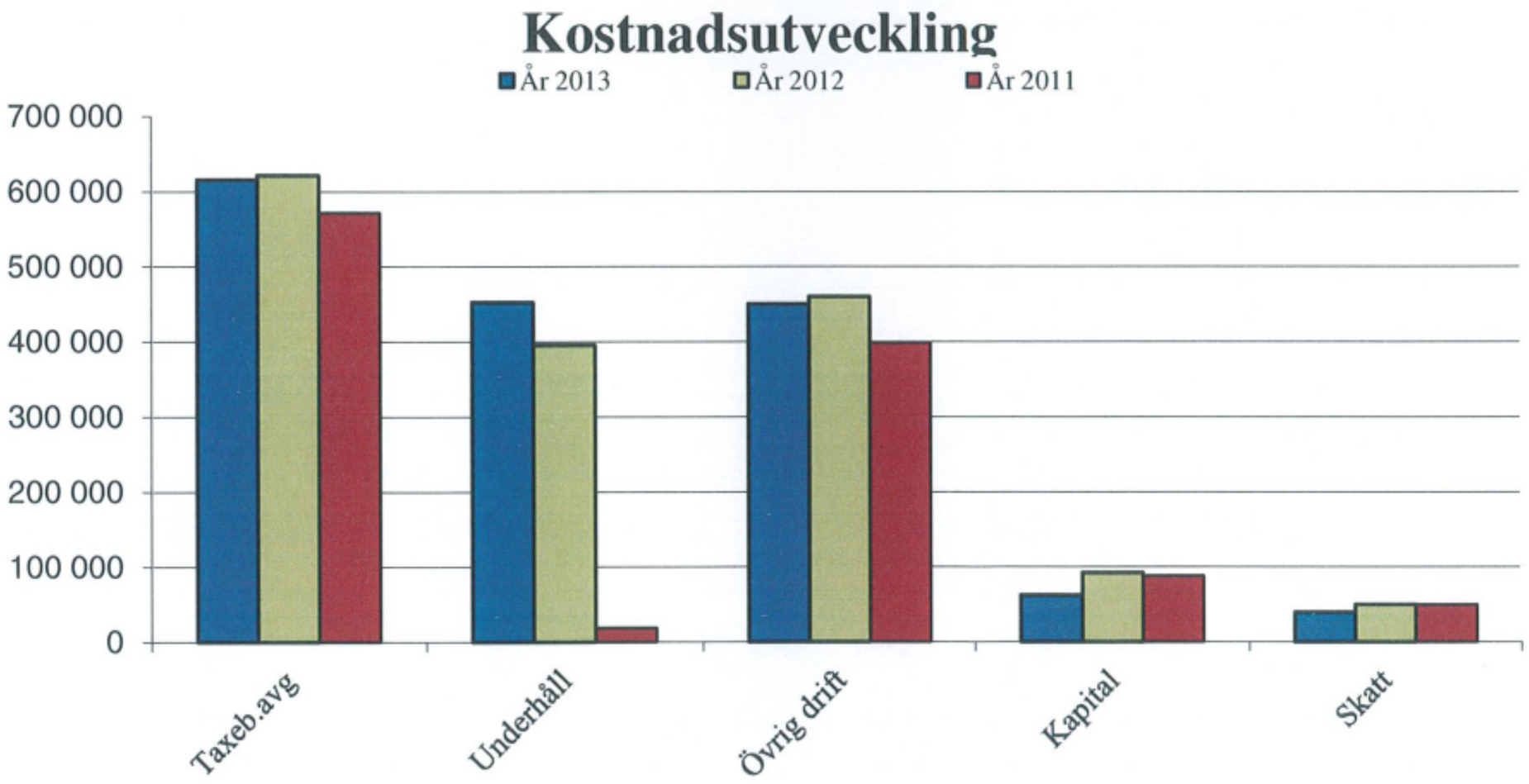
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2013-01-01—2013-12-31

allabrf.se

Året i sammandrag





Räkenskapsåret 2009 omfattade 16 månader

Nyckeltal	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Avg.nivå för bostäder, kr/m²	673	660	633	633	586
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	296	399	477	346	338
Lån per m²	960	1 008	1 090	1170	1248
Likviditet i %	75	96	156	122	122
Genomsnittlig skuldränta i %	2,85	3,99	3,54	2,00	4,07

allabrf.se

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 7	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	784 792	784 792
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	784 792	784 792
	Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	5 099 941	5 099 941
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 099 941	5 099 941
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-2 495 534	-2 379 031
	Årets avskrivningar	-112 748	-116 503
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 608 282	-2 495 534
	Bokfört värde	**3 276 451**	**3 389 199**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	9 800 000	9 600 000
	Mark	3 423 000	2 853 000
	Taxeringsvärde totalt	**13 223 000**	**12 453 000**
Not 8	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	110 000	0
	Årets investeringar	0	110 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 000	110 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 500	0
	Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 000	-5 500
	Bokfört värde	**99 000**	**104 500**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Fönsterbyte	37 500	0
		37 500	**0**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	31	6
		31	**6**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	25 917	0
	Förutbetald kabel-TV	12 494	0
		38 411	**0**
Not 12	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	1 000	1 000
		1 000	**1 000**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 935	912 114	583 677	-195 498
2012 års vinstdisp enlig stämmobeslut			-195 498	195 498
Årets omföring enligt styrelsebeslut		-234 507	234 507	
Årets resultat				-160 819
Belopp vid årets slut	**82 935**	**677 607**	**622 686**	**-160 819**

allabrf.se

Noter			**2013-12-31**	**2012-12-31**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
SBAB	2,92%	2013-06-17	0	612 058
Stadshypotek	2,73%	2014-02-13	825 498	867 832
Stadshypotek	2,63%	2014-02-20	780 000	825 000
Stadshypotek	2,41%	2014-03-17	589 293	0
			2 194 791	2 304 890
Kortfristig del av långfristig skuld			63 072	189 432
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**2 131 719**	**2 115 458**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 648	9 169
	10 648	**9 169**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arbetsgivaravgifter	11 195	9 543
Förutbetalda hyror och avgifter	127 253	96 775
Upplupna räntekostnader	5 893	8 399
Upplupet revisionsarvode	9 715	9 407
	154 056	**124 124**

allabrf.se

HSB Brf Loggian i Falun
Org.nr. 783200-2070

Falun den 4/3 2014

Urban Säfström

Gunilla Olmarker

Per-Olov Larsson

Mona Ljungkvist

Lars-Gunnar Brusén

Erik Lindgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 11/3 2014

Anders Clason
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Loggian, 783200-2070.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loggian 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 Loggian 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.

Falun den 11/3 2014

Anders Clason	Hans Kypengren
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14. I stämman deltog 17 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen registrerades 1944-11-03 med byggnadsår 1945 och äger fastigheten Kyrkbacken 71 i Falu kommun med adresserna Trapplan 2 A-E Föreningen innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt samt 18 biluppställningsplatser med värme.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	9	327
2 rum och kök	21	1 197
3 rum och kök	6	465
4 rum och kök	3	297
Bostäder	39	2 286

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag var under 2013 Trygg-Hansa. Föreningen har inför 2014 bytt försäkringsbolag till Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Städningen har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2013-08-22.

Den senaste underhållsplanen är upprättad år 2013.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2014 och beslutat om en höjning med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 686 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 st. HSB Dalarna är medlem i föreningen.
Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

allabrf.se

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Urban Säfström	ordförande
Mona Ljungqvist	vice ordförande
Per-Olov Larsson	sekreterare
Erik Lindgren	ledamot
Gunilla Olmarker	ledamot
Lars Brusén	ledamot utsedd av HSB Dalarna

Suppleanter har varit:
Karin Hedin
Härje Ångman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Urban Säfström, Mona Ljungqvist, Per-Olov Larsson och
Erik Petters (HSB Dalarna), två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Anders Clason med Marianne Johansson som suppleant, valda av föreningen, samt
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedning har varit Lars-Erik Svensson och Anja Angelfeldt med
Lars-Erik Svensson som sammankallande.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Mona Ljungqvist.

allabrf.se

Ekonomi

Årets underhåll

- Delar av taket renoverades
- Snöräcken sattes upp ovanför balkongerna

Planerat underhåll

- Fönster och balkongdörrar vecka 10, 2014
- Elrenovering 2015

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början		**388 179**
Styrelsens behandling av yttre fond		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-218 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	452 507	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	**234 507**	234 507
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		**622 686**
Årets resultat		-160 819
Totalt att disponera		**461 867**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning	**461 867**

allabrf.se

Resultaträkning		**2013**	**2012**
Nettoomsättning	Not 1	**1 577 389**	**1 541 010**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 066 420	-1 081 993
Planerat underhåll	Not 3	-452 557	-395 350
Fastighetsskatt/avgift		-39 669	-49 812
Avskrivningar	Not 4	-118 248	-122 003
Summa fastighetskostnader		-1 676 894	-1 649 158
Rörelseresultat		**-99 506**	**-108 148**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 290	4 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-62 603	-92 043
Summa finansiella poster		-61 313	-87 350
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**-160 819**	**-195 498**
Årets resultat		**-160 819**	**-195 498**

allabrf.se

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	3 276 451	3 389 199
Mark		28 689	28 689
Markanläggningar	Not 8	99 000	104 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	37 500	0
		3 441 640	3 522 388
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Dalarna		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**3 442 140**	**3 522 888**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Dalarna		401 783	595 453
Skattefordringar		10 557	0
Övriga fordringar	Not 10	31	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	38 411	0
		450 782	595 459
Kassa och bank	Not 12	1 000	1 000
		1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		**451 782**	**596 459**
Summa tillgångar		**3 893 922**	**4 119 347**

allabrf.se

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		82 935	82 935
Yttre underhållsfond		677 607	912 114
		760 542	995 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		622 686	583 677
Årets resultat		-160 819	-195 498
		461 867	388 179
Summa eget kapital		**1 222 409**	**1 383 228**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 131 719	2 115 458
		2 131 719	2 115 458
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		63 072	189 432
Leverantörsskulder		149 288	109 030
Skatteskulder		0	238
Fond för inre underhåll		162 730	188 667
Övriga skulder	Not 15	10 648	9 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	154 056	124 124
		539 794	620 660
Summa skulder		**2 671 513**	**2 736 118**
Summa eget kapital och skulder		**3 893 922**	**4 119 346**
Ställda säkerheter			
Uttagna panter		5 094 000	5 094 000
Ställda panter		5 094 000	5 094 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning från BFN i kraft, vilken innebär att föreningen i framtiden troligen 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.

Byggnader
Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader /markanläggningar
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 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
Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.
Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt
Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.
På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 106 897 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2013**	**2012**
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 300	13 200
Mötesarvode	16 770	23 500
Revisorsarvode	1 800	1 800
	43 870	38 500
Sociala kostnader	12 678	11 026
Totalt	**56 548**	**49 527**

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

allabrf.se

Noter		**2013**	**2012**
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 538 268	1 508 160
	Hyror	42 120	35 100
	Övriga intäkter	1	0
	Bruttoomsättning	1 580 389	1 543 260
	Hyresbortfall	-3 000	-2 250
		1 577 389	**1 541 010**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	12 678	11 027
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	140 236	164 582
	Löpande underhåll	71 835	78 237
	Taxebundna kostnader:		
	El	49 908	54 565
	Uppvärmning	374 877	374 534
	Vatten	131 729	131 836
	Sophämtning	59 229	60 695
	Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	121 695	111 952
	Övriga driftskostnader	104 234	94 566
		1 066 420	**1 081 993**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll installationer	9 563	395 350
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	442 994	0
		452 557	**395 350**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	118 248	122 003
		118 248	**122 003**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	1 265	4 693
	Ränteintäkter skattekonto	25	0
		1 290	**4 693**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	62 603	92 028
	Övriga finansiella kostnader	0	15
		62 603	**92 043**