allabrf.se

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
SANDSTENEN I VARBERG**

Organisationsnummer 769607-5055

Årsredovisning och revisionsberättelse

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

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sandstenen i Varberg (769607-5055) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Märgeln 4 i Varberg bebyggdes år 2003.

På fastigheten finns 4 st bostadshus med 4 uppgångar med adresserna:
Sandstensbacken 41(hus D),43(hus C) ,45(hus B) och 47(hus A).

Fastigheten Märgeln 4 ingår i gemensamhetsanläggning Dolomiten GA:2 5 st p-platser, Sandstenen GA:2 8 st p-platser samt GA tillsammans med Märgeln 3 4 st besöksplatser samt gata.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar från och med 2014-01-01. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

I stadgarna föreskriven underhållsplan är upprättad. Föreningen har både en 10-årsplan och en 30-årsplan vilken har uppdaterats under året.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5	st	2	rok	298,0	m²
		26	st	3	rok	2 174,0	m²
		11	st	4	rok	1 023,5	m²
		42	st			3 495,5	m²
Carport	Hyresrätt	16	st				
P-platser	Hyresrätt	34	st	Varav 17 i GA-anläggning			
		50	st				
Totalt		92	st			3 495,5	m²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	3 157	3 161	3 179	3 191	3 182
Resultat efter finansiella poster	81	265	233	552	76
Balansomslutning	58 301	59 305	59 197	59 057	59 491
Fond för yttre underhåll	1 292	1 182	1 056	873	860
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	872	860	860	860	860

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Noter				2013-12-31	2012-12-31
Not 11	**Långfristiga skulder till kreditinstitut**				

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	13912033	3,15%	2014-08-22	8 356 707	55 344
SBAB	13912041	2,72%	2014-11-10	9 349 803	37 746
SBAB	16915564	4,47%	2015-08-28	5 366 301	30 746
SBAB	21128848	3,16%	2016-06-15	9 000 000	0
				32 072 811	123 836

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**31 948 975**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		31 453 631

Not 12	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**123 836**	**119 849**
Not 13	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	65 135	73 269
	El-avgifter, fjärrvärme & revisionsarvode	56 799	8 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	245 148	233 202
		367 082	**314 471**

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

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

Varberg 10/3 2014

GÖTE LARSSON

INGRID NORDGREN

LARS LARSSON

LARS-ANDERS KVINT

ROLAND B JOHANSSON

Vår revisionsberättelse har 14 - 03 - 28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mikael Lenrup

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf SANDSTENEN i Varberg

Organisationsnummer 769607-5055

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf SANDSTENEN i Varberg 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.

Revisorernas 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 det 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 2013-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf SANDSTENEN i Varberg 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen, 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.

Varberg 28/3 2014

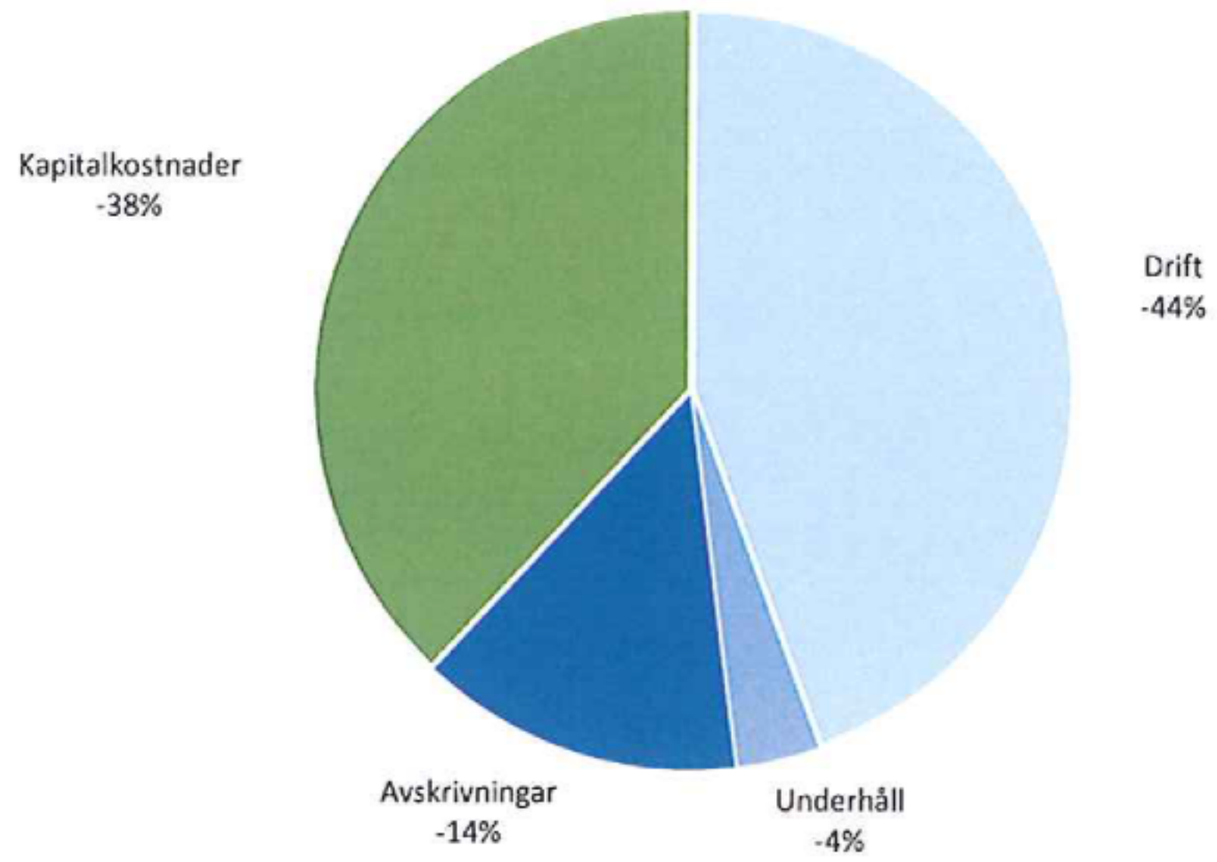
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup

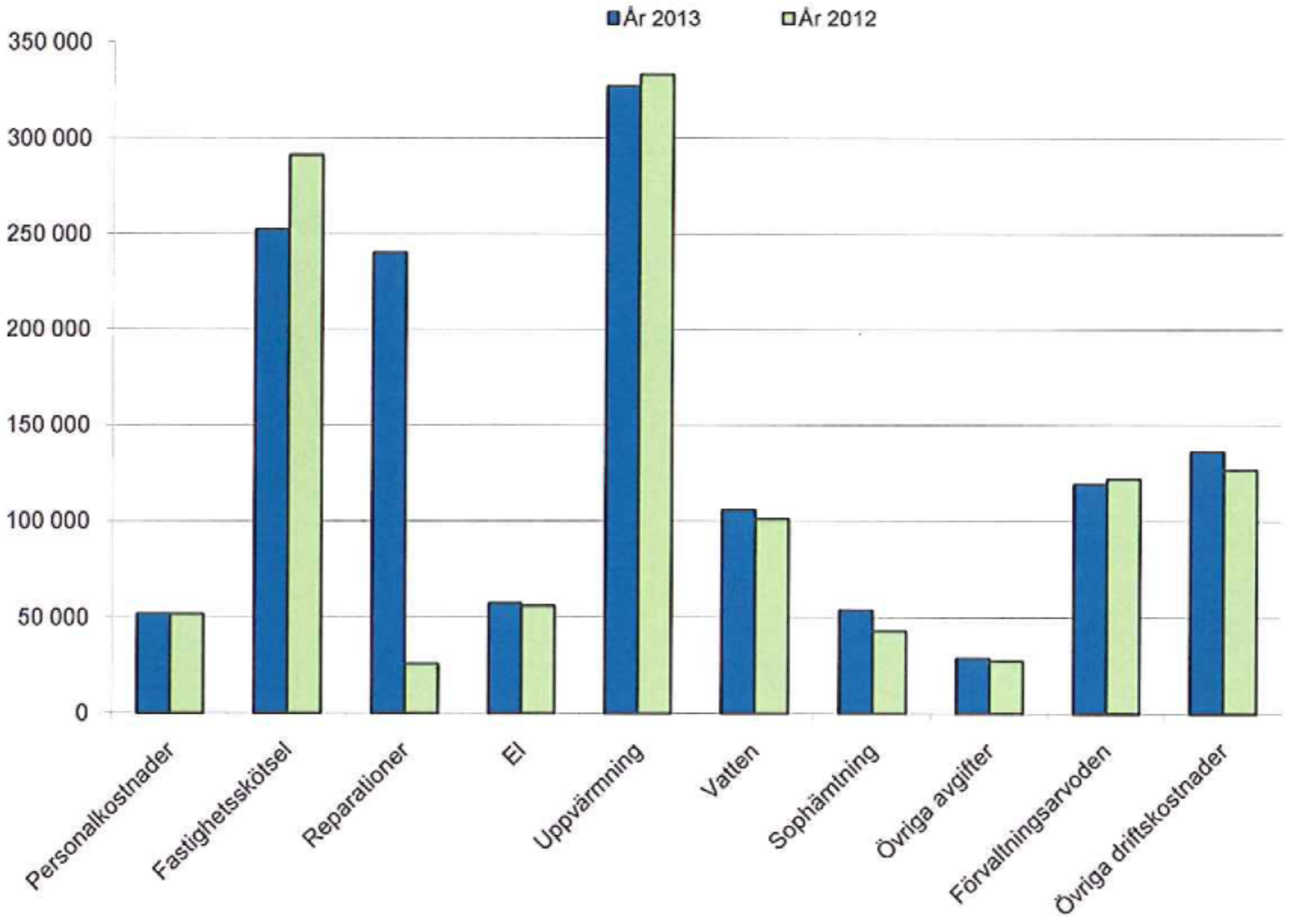
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



allabrf.se

Föreningsfrågor

Föreningstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22. I stämman deltog 24 medlemmar.

Medlemsantal
Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Lars Larsson	ledamot, ordförande
B Roland Johansson	ledamot, vice ordförande
Göte Larsson	ledamot, sekreterare
Ingrid Nordgren	ledamot
Lars-Anders Kvint	ledamot utsedd av HSB Göta
Ove Börjesson	suppleant
Ulla-Maj Bäck	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Larsson och Ingrid Nordgren samt suppleanten Ulla-Maj Bäck.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Larsson, B Roland Johansson, Göte Larsson och Ingrid Nordgren, två tillsammans.

Vicevärd
Vicevärd har varit HSB Göta Varbergskontoret.

Revisorer
Revisor har varit Ingemar Karlsson med Ingemar Lyshag som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland
Föreningens representation har varit Lars Larsson med Roland Johansson som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Ingemar Lyshag sammankallande samt Rolf Nyberg.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll
Reparationer har utförts i normal omfattning.

Aktiviteter
Föreningen firade sitt 10-årsjubileum den 7/12-13 på Tovedals restaurang i Breared. 35 personer deltog och det blev en mycket lyckad tillställning med god mat, frågesport, allsång och historieberättande.

Avgifter
Årsavgifterna höjdes inte 2013-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % från och med 2014-01-01.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 873,06 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

allabrf.se

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014
Budgeten visar på ett nollresultat efter att 250 000 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll
Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 1 707 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 235 899
Årets resultat	80 751
	1 316 650

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	178 100	enligt underhållsplan/budget
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-110 229	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	1 248 779	
	1 316 650	

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

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**3 156 519**	**3 161 211**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 372 028	-1 177 465
Genomfört underhåll		-110 229	-89 277
Fastighetsskatt/avgift		-25 140	-28 686
Avskrivningar	Not 3	-432 188	-420 234
Summa fastighetskostnader		-1 939 585	-1 715 662
Rörelseresultat		**1 216 934**	**1 445 549**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	38 616	56 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 174 800	-1 236 179
Summa finansiella poster		-1 136 183	-1 179 818
Årets resultat		**80 751**	**265 731**
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-178 100	-200 000
Disposition underhållsfond		110 229	89 277
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-67 871	-110 723
Resultat efter fondförändring		**12 880**	**155 008**

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	53 911 407	54 343 595
Mark		1 558 000	1 558 000
		55 469 407	55 901 595
Summa anläggningstillgångar		55 469 407	55 901 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göta		2 231 468	1 288 839
Övriga fordringar	Not 7	7 722	4 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	92 809	110 263
		2 331 999	1 403 716
Kortfristiga placeringar	Not 9	500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 831 999	3 403 716
Summa tillgångar		**58 301 406**	**59 305 311**

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 070 000	23 070 000
Fond för yttre underhåll		1 292 347	1 181 624
		24 362 347	24 251 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 235 899	1 080 890
Årets resultat		80 751	265 731
		1 316 650	1 346 622
Summa eget kapital		25 678 997	25 598 246
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 948 975	33 081 990
		31 948 975	33 081 990
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	123 836	119 849
Leverantörsskulder		182 516	189 393
Skatteskulder		0	1 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	367 082	314 471
		673 434	625 075
Summa skulder		32 622 409	33 707 065
Summa eget kapital och skulder		**58 301 406**	**59 305 311**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		35 633 000	35 633 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Redovisningsprinciper m.m.

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

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.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv plan som sträcker sig till år 2066 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 12-15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 500	42 400
Revisorsarvode	0	1 500
Löner och andra ersättningar	1 890	802
Sociala kostnader	5 501	6 931
	51 891	51 633

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	3 006 684	3 006 684
	Hyror	68 755	73 495
	Övriga intäkter	81 080	81 032
		3 156 519	**3 161 211**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	51 891	51 633
	Fastighetsskötsel och lokalvård	252 128	290 918
	Reparationer	240 129	25 759
	El	57 185	56 064
	Uppvärmning	326 951	333 009
	Vatten	105 773	101 112
	Sophämtning	53 809	42 989
	Övriga avgifter	28 710	27 343
	Förvaltningsarvoden	119 227	121 985
	Övriga driftskostnader	136 225	126 653
		1 372 028	**1 177 465**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	402 663	390 709
	Ombyggnader	29 525	29 525
		432 188	**420 234**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	38 616	56 331
	Ränteintäkter skattekonto	0	30
		38 616	**56 361**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 174 445	1 239 763
	Erhållna räntebidrag	0	-3 584
	Räntekostnader kortfristiga skulder	355	0
		1 174 800	**1 236 179**

allabrf.se

HSB Brf SANDSTENEN i Varberg, 769607-5055

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	57 145 000	57 145 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 145 000	57 145 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 126 499	-2 735 790
	Årets avskrivningar	-402 663	-390 709
	Utgående avskrivningar	-3 529 162	-3 126 499
	Utgående planenligt restvärde byggnader	53 615 838	54 018 501
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	425 863	425 863
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 863	425 863
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 769	-71 244
	Årets avskrivningar	-29 525	-29 525
	Utgående avskrivningar	-130 294	-100 769
	Utgående planenligt restvärde ombyggnader	295 569	325 094
	Bokfört värde byggnader och ombyggnader	**53 911 407**	**54 343 595**
	Taxeringsvärde för Märgeln 4		
	Byggnad - bostäder	30 000 000	29 000 000
		30 000 000	29 000 000
	Mark - bostäder	8 400 000	9 800 000
		8 400 000	9 800 000
	Taxeringsvärde totalt	38 400 000	38 800 000
Not 7	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	1 914	0
	Skattekonto	5 808	4 614
		7 722	**4 614**
Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Fastighetsskötsel, internet & fastighetsförsäkring	90 434	102 552
	Upplupna intäkter	2 375	7 711
		92 809	**110 263**

Not 9 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2013-10-01	2014-01-02	3 mån	1,90%	500 000
					500 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 070 000	0	1 181 624	1 080 890	265 731
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			200 000		-200 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-89 277		89 277
Överföring till balans. Resultat				155 008	-155 008
Årets resultat					80 751
Belopp vid årets slut	**23 070 000**	**0**	**1 292 347**	**1 235 899**	**80 751**