

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren i Östersund, org.nr. 793200-0354, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 8, byggd år 1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2012-08-23.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-14. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 38 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Lelle Hagström
Andreas Bergqvist
Arthur Carlsson
Anna Beutner
Barbara Maeck
Margareta Saltin
Kim Eriksson

ordförande
vice ordförande
sekreterare, avgått 2013-01-01
studieorganisatör
ledamot
ledamot utsedd av HSB Mitt
suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arthur Carlsson och Anna Beutner.

AK

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Arthur Carlsson, Lelle Hagström, Andreas Bergqvist, Margareta Saltin två i förening.

Revisor

Revisor har varit Margaretha Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter i distriktsstämman har varit Arthur Carlsson, ersättare Andreas Bergqvist.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
37	lägenheter (bostadsrätt)	1 778
1	lokaler (hyresrätt)	36,5
6	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 13 412 000 kr, se not 6.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har varit Margareta Saltin.

PH

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 648	1 616	1 620	1 616	1 596
Rörelseresultat	737	779	676	795	693
Resultat efter finansiella poster	236	257	219	296	54
Balansomslutning	17 032	16 936	16 783	16 722	16 609
Avgifts- & hyresbortfall i %	0	0	0	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts: ommålning invändigt av sophus.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

Avgifter och hyror

Avgiften har under året varit oförändrad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2013


I budget ingår 100 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2013.

Årsavgiften är i genomsnitt 927 kr/m²

Motivering till avgiftshöjning: Höjda kommunala avgifter på el, fjärrvärme och sophantering samt för att ha en buffert inför framtida åtgärder i föreningen.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: Ommålning av fasader och trapphus inom 3-5 år. 

Kommunal borgensavgift

Vid sammanträde med Östersunds kommunfullmäktige 2012-12-12 § 217 beslutades att tidigare taget beslut år 2010 om att kräva borgensavgift inte kommer att verkställas.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avsättning till föreningens underhållsfond är enligt underhållsplanen 72 000 kr.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	453 016
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	72 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	525 016

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 501 133
Årets resultat	<u>235 903</u>
Summa	1 737 036

Balanseras i ny räkning **1 737 036**

PH

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 647 994	1 616 226
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-754 239	-689 522
Fastighetsavgift		-52 055	-49 724
Avskrivningar	Not 3	-104 558	-98 422
Summa fastighetskostnader		<u>-910 852</u>	<u>-837 668</u>
Rörelseresultat		737 142	778 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	16 925	9 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-518 164	-530 813
Summa finansiella poster		<u>-501 239</u>	<u>-521 124</u>
Årets resultat		235 903	257 434

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		-72 000	-66 000
Summa ^A		163 903	191 434

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

DH

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	15 589 221	15 693 779
Mark		38 000	38 000
		<u>15 627 221</u>	<u>15 731 779</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>15 627 221</u>	<u>15 731 779</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 855	58
Skattekonto		156	866
Avräkningskonto HSB Mitt (se tilläggsupplysningar)		542 906	746 305
Övriga fordringar		0	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>52 252</u>	<u>56 176</u>
		605 169	803 805
Kortfristiga placeringar	Not 8	800 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 405 169</u>	<u>1 203 805</u>
Summa tillgångar		<u>17 032 390</u>	<u>16 935 585</u>

AK

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Insatser

92 210

92 210

Fond för yttre underhåll

525 016

453 016

617 226

545 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 501 133

1 315 699

Årets resultat

235 903

257 434

1 737 036

1 573 133

Summa eget kapital

2 354 262

2 118 359

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

14 166 987

14 308 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

142 676

142 676

Leverantörsskulder

123 256

107 065

Skatteskulder

5 968

9 215

Fond för inre underhåll

44 658

46 119

Övriga skulder

22 870

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

171 714

203 451

511 142

508 526

Summa skulder

14 678 129

14 817 226

Summa eget kapital och skulder**17 032 390****16 935 585****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Säkerhet för skuld till kreditinstitut

514 000

514 000

Kommunal borgen

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund****Tilläggsupplysningar**

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

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde räknat från föreningens stora ombyggnad år 1990 (År 22/60)

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 26,3% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8.556 694 kr (8.556 694 kr).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2011 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Andringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt. HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

Förtroendevalda/anställda

Styrelsearvode	18 900	14 200
Revisorsarvode	0	1 500
	<hr/>	<hr/>
	18 900	15 700

Totala sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	5 941	3 351
Företagsstöd	-150	-1 082
	<hr/>	<hr/>
	5 791	2 269

Föreningen har ingen anställd personal

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund**

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	761 580	750 432
Hyror	33 372	33 372
Bränsleavgifter	107 316	105 793
Gemensam el	275	0
Erhållna statliga bidrag	150	1 082
Övriga intäkter	745 301	726 082
Bruttoomsättning	<u>1 647 994</u>	<u>1 616 761</u>
Hysesbortfall	0	-535
	1 647 994	1 616 226
Not 2 Drift		
Skötselkostnader	117 601	113 649
Reparationer	81 326	65 827
El	39 604	40 276
Uppvärmning	245 597	213 216
Vatten	37 434	38 820
Sophämtning	33 866	34 434
Övriga fastighetskostnader	58 595	46 612
Förvaltning/administration	119 755	120 558
Övriga driftskostnader	20 461	16 130
	<u>754 239</u>	<u>689 522</u>
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7.625 kr (7.338 kr)		
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	<u>104 558</u>	<u>98 422</u>
	104 558	98 422
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	4 790	6 872
Ränteintäkter skattekonto	5	0
Övriga ränteintäkter	12 130	2 817
	<u>16 925</u>	<u>9 689</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	518 164	530 795
Övriga räntekostnader	0	18
	<u>518 164</u>	<u>530 813</u>

OK

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund**

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde		17 269 892	17 269 892		
Utgående anskaffningsvärde		17 269 892	17 269 892		
Ingående avskrivningar		-1 576 113	-1 477 691		
Årets avskrivningar		-104 558	-98 422		
Utgående avskrivningar		-1 680 671	-1 576 113		
Bokfört värde		15 589 221	15 693 779		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader		15 589 221	15 693 779		
Taxeringsvärdet uppgår till 13.412.000. Värdeår 1990.					
Bostäder		13 257 000	13 257 000		
Lokaler		155 000	155 000		
		13 412 000	13 412 000		
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		49 172	53 542		
Upplupna ränteintäkter		3 080	2 634		
		52 252	56 176		
Not 8 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Löptid t.o.m.			
Swedbank AB	2,20%	2013-01-30	800 000		
Summa			800 000		
Not 9 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	92 210	453 016	1 315 699		
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	257 434		
Innevarande års avs/disps.		72 000	-72 000		
Årets resultat			235 903		
Belopp vid årets slut	92 210	525 016	1 501 133		
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23144056851	3,19%	2013-08-22	3 716 883	32 000
Stadshypotek	72349	3,98%	2015-10-30	3 534 984	36 072
Stadshypotek	76782	3,16%	2014-07-30	1 782 483	19 800
Stadshypotek	76783	3,24%	2015-07-30	5 275 313	54 804
				14 309 663	142 676
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 166 987
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 596 283

PK

**HSBs brf Borgmästaren i Östersund**

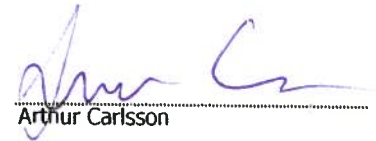
Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	64 116	86 162
Övriga upplupna kostnader	11 699	11 143
Förutbetalda hyror och avgifter	95 899	106 146
	171 714	203 451

Östersund den 18 mars 2013


Lelle Hagström



Anna Beutner



Arthur Carlsson




Barbara Maeck



Andreas Bergqvist



Margareta Saltin

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning den 9/4 2013

Margareta andersson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevisión AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Borgmästaren i Östersund

Organisationsnummer 793200-0354

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSBs brf Borgmästaren i Östersund

för år 2012.

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. 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 2012-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs brf Borgmästaren i Östersund för 2012.

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 lagen om 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.

Östersund den 9/4 2013



Margareta Andersson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor