

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Föreningens verksamhet

#### *Fastigheter*

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 som byggdes år 1962.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 januari 2014 ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 10 september 2013. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

#### *Lägenheter och lokaler*

Av föreningens 228 lägenheter har under året 28 överlåtits till ett genomsnittspris av 20.185 kr/kvm.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

Lägenheter: 228, 13.421 kvm

Lokaler och förråd: 27

Varmgarage: 39

Kallgarage: 42

Motorvärmplatser: 20 samt 3 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står gratis.

Taxeringsvärdet är 99.289 kkr, varav byggnadsvärdet är 71.289 kkr och markvärdet 28.000 kkr.

#### *Övriga kommentarer*

- I föreningen finns bastu och relaxavdelning.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Arenberga är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 (intill HSB-kontoret) som är iordningställd för medlemmar i Brf Arenberga, Dragonen, Husaren, Stinsen och HSB Arlanda.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 april 2013. På stämman deltog 22 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 285 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

#### *Styrelse samt suppleanter*

##### *Ordinarie*

Sven-Erik Lindgren	ordförande
Lars Asplund	vice ordförande
Karin Hübner	sekreterare
Lena Malmgren	vice sekreterare
Ulrik Wallström	HSB Arlandas representant

##### *Suppleanter*

Janis Bilands	
Anders Lindberg	organisatör för fritids- och studieverksamheten
Gun Beskow	
Bo Wiberg	HSB Arlandas representant

IP

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Sven-Erik Lindgren, Karin Hübner och suppleanterna Janis Bilands och Gun Beskow.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Lars Asplund, Karin Hübner och Bo Albrektsson, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Bengt Berglund med Margareta Alm som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

#### **Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma**

Föreningens representanter vid HSB:s stämma har varit Sven-Erik Lindgren och Karin Hübner med Janis Bilands och Lena Malmgren som ersättare.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Mary-Ann Grewe, sammankallande, Lars-Åke Malmgren och Elsy Ohlsson.

#### **Fritidskommitté**

Fritidskommittén har bestått av Lena Malmgren och Lars-Åke Malmgren.

#### **Arvoden och ersättning till förtroendevalda**

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 21.000 kr och revisorerna med 3.000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är 488 kr den första timmen och därefter 162 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

#### **Förvaltning**

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Bo Wiberg har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

#### **Klimatavtal**

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

#### **Övrigt**

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att få ut ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB-kontoret.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Arenberga har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

## **Ekonomi**

### **Resultat och ställning**

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning kkr	8 196	7 820	7 427	7 085	6 818
Rörelseresultat kkr	-979	-3 348	-3 841	1 696	1 534
Res. efter finansiella poster och skatt kkr	-1 056	-3 369	-3 663	1 801	1 585
Balansomslutning kkr	7 824	8 388	9 149	12 228	10 169
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	600	571	544	518	498
Fond för yttre underhåll, kkr	1 500	4 800	8 500	6 700	5 200

## Väsentliga händelser under året

### *Ombyggnad och underhåll*

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### *Årets underhåll 2013*

- Nya vattenrör på Sätunavägen 8, 10, 14 och 16 D, E och F.
- Rengöring av sand i sandlådorna har utförts.
- 2 st julgranar har planterats en på varje gård.
- För att minska inbrottsrisken har de inåtgående källardörrarna förstärkts.
- Installation av tidur för tvättstugan på Sätunavägen 18, därigenom har samtliga tvättstugor den funktionen.

### *Aktiviteter 2013*

- Den 24 augusti genomfördes ett lyckat 50 årsfirande tillsammans med grannföreningarna Dragonen och Husaren.
- Styrelsen har under året arbetat med och ansökt om HSB-certifiering.

## Avgifter och hyror

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2014 med 5 % till i genomsnitt 630 kr/kvm och år. Hyrorna för varmgaragen höjdes med 50 kr/mån, kallgaragen höjdes med 35 kr/mån och P-platserna höjdes med 25 kr/mån. Månadsavgifterna höjdes även den 1 januari 2013 med 5 %.

## Förväntad framtida utveckling

### *Budget för år 2014*

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och skatter på + 186 kkr. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

### *Underhåll 2014*

- Fortsatt vattenrörbyte på Sätunavägen 16 A, B och C, därefter är vattenrörbytet avslutat.
- Obligatorisk ventilationskontroll OVK.

Från och med räkenskapsåret 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.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	185 092,98
Årets resultat	-1 055 945,53
	<u>- 870 852,55</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll	-1 100 000,00
Dispositionsfond (balanserat resultat)	229 147,45
	<u>- 870 852,55</u>

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag sker alltså genom föreslagen resultatdisposition.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	8 195 519,90	7 819 556,97
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2	-4 288 171,15	-4 337 167,14
Underhåll	Not 3	-4 227 950,00	-6 275 229,00
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-288 770,00	-325 950,00
Avskrivningar	Not 4	-369 640,00	-229 640,00
Summa fastighetskostnader		-9 174 531,15	-11 167 986,14
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-979 011,25</b>	<b>-3 348 429,17</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 899,72	33 949,68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 834,00	-54 921,00
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 055 945,53</b>	<b>-3 369 400,49</b>

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u> Not 5			
Byggnader		2 382 282,00	2 577 922,00
Ombyggnader		2 688 000,00	1 462 000,00
Mark		1 250 000,00	1 250 000,00
Summa		<u>6 320 282,00</u>	<u>5 289 922,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB Arlanda		113 500,00	113 500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 433 782,00</b>	<b>5 403 422,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Klientmedelskonto HSB		1 132 602,37	1 417 701,84
Avgifts- och hyresfordringar		3 677,00	6 470,00
Skattefordringar		11 123,00	0,00
Skattekonto		12 870,00	12 629,00
Övriga fordringar		707,00	34 966,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	Not 6	207 980,00	211 970,00
Summa		<u>1 368 959,37</u>	<u>1 683 736,84</u>
<u>Kassa och bank</u>			
Bankkonto, Resurs Bank		20 895,17	1 300 395,45
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 389 854,54</b>	<b>2 984 132,29</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 823 636,54</b>	<b>8 387 554,29</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 7	932 980,00	932 980,00
Fond för yttre underhåll		1 500 000,00	4 800 000,00
<u>Fritt eget kapital</u> Not 7			
Dispositionsfond		185 092,98	254 493,47
Årets resultat		-1 055 945,53	-3 369 400,49
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 562 127,45</b>	<b>2 618 072,98</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 910 000,00	2 970 000,00
<u>Övriga skulder</u>			
Förutbetalda avgifter och hyror		696 771,00	669 090,00
Skatteskulder		0,00	31 535,00
Avdragen skatt		0,00	60,00
Fond för inre underhåll	Not 9	1 292 365,00	1 228 435,00
Leverantörsskulder	Not 10	1 058 587,90	531 858,71
Upplupna kostnader	Not 11	303 785,19	338 502,60
Summa		<u>3 351 509,09</u>	<u>2 799 481,31</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>7 823 636,54</b>	<b>8 387 554,29</b>
<u>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</u>			
		3 908 000,00	3 908 000,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
		Inga	Inga

**Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Byggnader

Avskrivningar sker med 2 % av byggnadskostnaden.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-20 år beroende på åtgärd 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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition där föreningens underhållsplan är vägledande.

Skulder

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Övrigt

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

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen upphörde 2007. Genom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är föreningen befriad från inkomstskatt på ränteintäkter som är hänförliga till fastigheterna.

Anställda

Föreningen har inga anställda

**Not 1**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter bostäder	8 047 620,00	7 664 448,00
Hyror lokaler och förråd	34 320,00	34 316,00
Hyror garage	297 360,00	297 360,00
Hyror P-platser	31 800,00	31 800,00
Övriga intäkter	14 659,90	14 718,97
<b>Brutto</b>	<b>8 425 759,90</b>	<b>8 042 642,97</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-214 733,00	-214 733,00
Hysesbortfall lokaler o förråd, p-platser	-15 507,00	-8 353,00
<b>Summa</b>	<b>8 195 519,90</b>	<b>7 819 556,97</b>

40

**Noter****Not 2****Drift**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Försäkringar	108 653,00	120 486,00
Förvaltningsarvoden	413 120,00	407 248,00
Revision, extern	22 330,00	16 320,00
Arvoden förtroendevalda *)	70 408,00	58 650,00
Arbetsgivaravgifter	13 074,00	9 751,00
Renhållning	300 093,00	281 026,00
Fastighetskötsel	917 601,00	916 693,00
Uppvärmning	1 543 761,00	1 582 247,00
VA-avgifter	285 650,00	305 898,00
El	265 591,15	360 760,64
Föreningsavgifter	66 700,00	61 000,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	112 316,00	46 663,00
Kabel-TV	147 292,00	143 056,00
Diverse kostnader	21 582,00	27 368,50
<b>Summa</b>	<b>4 288 171,15</b>	<b>4 337 167,14</b>

**\*) Arvoden förtroendevalda**

Styrelsearvode, fast	21 000,00	21 000,00
Sammanträdesersättning	40 320,00	29 250,00
HSB-representant	6 088,00	5 400,00
Revisionsarvode	3 000,00	3 000,00
	<b>70 408,00</b>	<b>58 650,00</b>

**Not 3****Underhåll**

Underhåll, löpande	193 753,00	160 763,00
Underhåll, periodiskt	4 034 197,00	6 114 466,00
<b>Summa</b>	<b>4 227 950,00</b>	<b>6 275 229,00</b>

**Not 4****Avskrivningar**

Byggnader inkl tidigare ombyggnad	229 640,00	229 640,00
Ombyggnader	140 000,00	0,00
<b>Summa</b>	<b>369 640,00</b>	<b>229 640,00</b>

**Not 5****Materiella anläggningstillgångar**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:186 o 3:187 i Märsta

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 782 000,00	9 782 000,00
Ombyggnad, fasader	10 797 571,00	10 797 571,00
Ombyggnad, nya vattenrör	1 400 000,00	0,00
Mark	1 250 000,00	1 250 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 229 571,00	21 829 571,00
Ingående avskrivningar byggnader	7 204 078,00	7 008 438,00
Ingående avskrivningar ombyggnader	9 335 571,00	9 301 571,00
Årets avskrivningar byggnader o fasader	229 640,00	229 640,00
Årets avskrivning ombyggnad, vattenrör	140 000,00	34 000,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	16 909 289,00	16 573 649,00
<b>Utgående restvärde</b>	<b>6 320 282,00</b>	<b>5 255 922,00</b>

<b>Noter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>2 382 282,00</b>	<b>2 577 922,00</b>
<b>Bokförda värden ombyggnader</b>	<b>1 428 000,00</b>	<b>1 462 000,00</b>
<b>Bokförda värden ombyggnad, vattenrör</b>	<b>1 260 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bokförda värden mark</b>	<b>1 250 000,00</b>	<b>1 250 000,00</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder, byggnader	70 000 000	68 000 000
Bostäder, mark	28 000 000	26 000 000
	<b>98 000 000</b>	<b>94 000 000</b>
Lokaler, byggnader	1 289 000	1 473 000
<b>Summa</b>	<b>99 289 000</b>	<b>95 473 000</b>

**Not 6****Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Medlemsel, 4:e kvartalet	150 000,00	150 000,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	37 625,00	36 815,00
Va-avgifter	0,00	4 800,00
Home Solutions, 1:a kvartalet	20 355,00	20 355,00
<b>Summa</b>	<b>207 980,00</b>	<b>211 970,00</b>

**Not 7****Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underhålls- fond	Disp.fond (Bal. resultat)	Årets resultat
Ingående kapital	932 980	4 800 000	254 493,47	-3 369 400,49
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-3 300 000	-69 400,49	3 369 400,49
Årets resultat				-1 055 945,53
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>932 980</b>	<b>1 500 000</b>	<b>185 092,98</b>	<b>-1 055 945,53</b>

**Not 8****Skulder till kreditinstitut**

Swedbank, bundet till 2017-04-25; 3,59 % ränta	<b>2 910 000,00</b>	<b>2 970 000,00</b>
--	---------------------	---------------------

**Not 9****Fond för inre underhåll**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årets avsättning	214 733,00	214 733,00
Uttag under året	-150 803,00	-204 649,00
<b>Förändring</b>	<b>63 930,00</b>	<b>10 084,00</b>

**Not 10****Leverantörsskulder**

Fortum Värme, nov	0,00	134 645,00
NG Service	0,00	163 300,00
Sigtuna kommun, VA-avgifter	34 394,00	72 316,00
Vattenfall	25 543,90	26 594,71
Karby VVS	752 798,00	0,00
Götalands Relining	190 319,00	25 721,00
Göteborg Energi Din El	49 277,00	53 657,00
Barosens Byggnadstjänst	0,00	40 484,00
Övriga leverantörsskulder	6 256,00	15 141,00
<b>Summa</b>	<b>1 058 587,90</b>	<b>531 858,71</b>



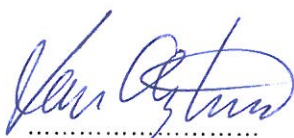
**Noter****Not 11**

<b>Upplupna kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fortum Värme, dec	192 858,00	230 048,00
Vattenfall	26 324,19	25 936,60
Göteborg Energi DinEl	53 944,00	58 181,00
Beräknade revisionskostnader BoRevision	22 327,00	16 310,00
" räntekostnader	7 835,00	7 997,00
Övriga upplupna kostnader	497,00	30,00
<b>Summa</b>	<b>303 785,19</b>	<b>338 502,60</b>

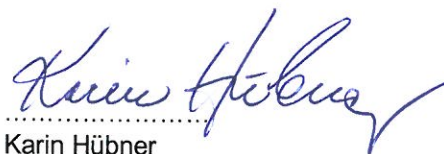
Märsta 2014-02-11



Sven-Erik Lindgren



Lars Asplund



Karin Hübner



Lena Malmgren

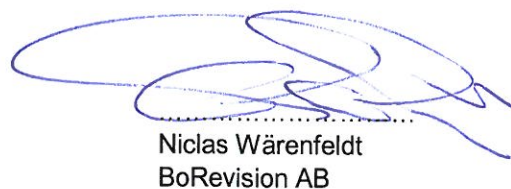


Ulrik Wallström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-02-14



Bengt Berglund  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga i Märsta 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 utföra 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 Arenberga i Märsta 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 ersättningskyldig 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.

Märsta den 14/2 2014

Bengt Berglund

Av föreningen vald  
revisor

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



# Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Arenberga i Märsta

År 2014-2018



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

# Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

### **Skriftlig information om planerat underhåll**

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### **Skriftlig information om planerade månadsavgifter**

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### **Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering**

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorer som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

# Planerade underhåll och nyinvesteringar



**Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som ska finansieras (betalas) med egna fondmedel och vid behov nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)**

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2014	Vattenledningar	1 200 000
2015	Termostatventiler o stamventiler	1 250 000
2016	Termostatventiler o stamventiler	1 250 000
2017	Balkonger *	15 000 000
2018	Byte av stigare (el)	1 104 000
2018	Byte av vipportar, kallgarage	826 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2015:

2014	2 028 000 kronor
2015	2 264 000 kronor
2016	1 474 000 kronor
2017	16 717 000 kronor
2018	2 324 000 kronor

\* Styrelsen arbetar med planeringen inför ett eventuellt balkongbyte 2017. I nuläget räknar styrelsen med att drygt 60 % av kostnaden kan aktiveras och läggas på avskrivningsplan.

## Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
2017	Nyupplåning	7 500 000

## Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor

	2014	2015	2016	2017	2018
Låneränta	3,75 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

## Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2014	2015	2016	2017	2018
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %
El	1 %	1 %	1 %	1 %	10 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Löpande underhåll	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	0,5 %	2 %	2 %	2 %	2 %

## Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2014	2015	2016	2017	2018
Inlåningsränta/placeringsränta	2 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,5 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

### Styrelsen beräknar kommande års avgifts- och hyresförändringar

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Avgiftsförändringar</b>	5 %	4 %	4 %	4 %	4 %
<b>Hyresförändringar, varmgarage</b>	50 kr/mån	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Hyresförändringar, kallgarage</b>	35 kr/mån	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Hyresförändringar, p-platser med el</b>	25 kr/mån	0 %	0 %	0 %	0 %



I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

## Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1962	228	13 421 kvm	

# Information till medlemmarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Samtliga styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

## Följande information skall lämnas till medlemmarna

Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.

Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2014-02-10

HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sven-Erik Lindgren".

Sven-Erik Lindgren  
Ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Asplund".

Lars Asplund  
Vice ordförande

## Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.

När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.

De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.



## Till styrelsen för

### HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta

## Certifieringsutlåtande

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämman senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- Prognos

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket 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 avviker från den upprättade femårsprognosen.

I flerårsprognos sker extra avsättningar till fond för yttre underhåll varje år, för att öka saldot i fond för yttre underhåll inför kommande balkongbyte. Föreningens fond för yttre underhåll kommer dock inte att täcka hela kostnaden för balkongbytet, vilket framgår av verksamhetsplaneringen. I prognosen har det underhåll som inte kan tas ut från fond för yttre underhåll, aktiverats i prognosen.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämman.

Örebro 2014-02-28  
BoRevision AB

Christina Cederlöf