

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping, org.nr 769611-3534, får härmed avge redovisning för 2010-01-01--12-31, föreningens 7:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### **Bostadsrättsföreningen**

Bostadsrättsföreningen bildades 2004 och föreningens hus stod inflyttningsklara 2006. Föreningen äger fastigheten Eldvakten 7 med adress Kompanigatan 72-84.

Föreningens hus omfattar 68 bostäder med en sammanlagd yta av 6 701,9 m<sup>2</sup>. Fördelningen av lägenheter är 5 st 2 rum och kök, 26 st 3 rum och kök och 37 st 4 rum och kök. Medelytan för bostäder är cirka 99 m<sup>2</sup>.

Därutöver finns 62 garageplatser varav 1 MC-plats samt 24 parkeringsplatser.

Husen är energideklarerade. Husen använder 112 kwh/m<sup>2</sup> och år, varav el 11 kwh/m<sup>2</sup>.

Vid verksamhetens slut var medlemsantalet 68 st. HSB Östergötland innehar även ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 överlåtelser genom köp skett.

Föreningen är delägare i Hagabergs samfällighetsförening vars ändamål är att förvalta gemensamhetsanläggningar inom bostadsområdet Hagaberg.

Föreningen är medlem i HSB Östergötland ek. för.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2010.

Brf Hagaberg är certifierade enligt HSB:s system för certifiering av bostadsrättsföreningar.

### **Styrelsen**

Styrelsen består av sju ledamöter. En ledamot är utsedd av HSB Östergötland. Övriga ledamöter är valda av föreningsstämman. Styrelsen utser själva inom sig ordförande, vice ordförande, sekreterare och organisatör för KUL-verksamheten.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året.

HSB Certifiering föreskriver att minst hälften av styrelsens ledamöter ska ha utbildat sig i bostadsrättsfrågor och ha erhållit kunskapsintyg. De ledamöter som valdes in vid stämman 2010 har under hösten utbildat sig och två av dem fick sina kunskapsintyg i början av 2011.

Funktion i styrelsen under det senaste räkenskapsåret, respektive ledamots närvaro vid styrelsesammanträdena samt notering för de ledamöter som innehar dokumenterad kunskap som HSB certifiering kräver har varit enligt följande:

Namn		Invald	Funktion i styrelsen <sup>1</sup>	Deltagit i antal styrelsemöten (av möjliga)
Jan-Eric Nårdal	<sup>k</sup>	2006	Ordförande	12 (12)
Barbro Larsson	<sup>k</sup>	2008	V ordförande	12 (12)
Elisabeth Karlsson Filipsson	<sup>k</sup>	2008	HSB-ledamot	8 (12)
Fredrik Karlman (from 100419)		2010	Sekreterare	8 (8)
Stefan Larsson (from 100419)		2010	Ledamot	8 (8)
Mahlin Holmström (from 100419)		2010	Ledamot	5(8)
Sandra Adamek <sup>2</sup> (tom 100731)	<sup>k</sup>	2006		5 (7)
Magnus Björklund <sup>2</sup> (tom 100228)	<sup>k</sup>	2008		0 (2)
Maria Bolin (tom 100419)	<sup>k</sup>	2008		3 (4)
Morgan Bjernersjö <sup>2</sup> (tom 100131)		2009		0 (1)

<sup>1</sup> avser förhållandet vid utgången av året

<sup>2</sup> har flyttat från föreningen under året

<sup>k</sup> har kunskapsintyg enligt HSB Certifiering

Jan-Eric Nårdal och Fredrik Karlman är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2011.

### Revisorer

Revisorer har varit Ingvar Elenstål samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

KPMG AB, auktoriserat revisionsbolag, har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

### Representanter

HSB Östergötlands fullmäktige  
Barbro Larsson, ordinarie  
Stefan Larsson, suppleant

Hagabergs samfällighetsförening  
Jan-Eric Nårdal.

### Valberedning

Valberedning under året har varit Martina Gröndahl (sammankallande) och Clas Pantzar.

### Vicevärd och anställda

Föreningen har anlitat Ulf H Svensson som vicevärd. Ulf H Svensson är även vicevärd i bostadsrättsföreningarna Generalen och Kadetten inom bostadsområdet Hagaberg. Vicevärden är uppskattad i föreningen för det sätt föreningens löpande verksamhet hanterats.

### Fastighetsskötsel

Föreningen köper tjänster avseende yttre och inre skötsel. Tjänsterna har under 2010 upphandlats på nytt i konkurrens med andra leverantörer, vilket utföll med att HSB boservice fick fortsatt förtroende med ett nytt treårigt avtal.

### Väderprognosstyrning av värme

I slutet av 2010 installerades ett system för väderprognosstyrning i fastigheten. Därigenom vill vi skapa ett jämnt inomhusklimat och samtidigt minska vår klimatpåverkan genom lägre energiförbrukning. Utvärdering av systemet kan göras först om ett år.

### Fastighetsunderhåll

Garageporten har försetts med fjärrstyrning. Därutöver har inga större underhållsarbeten utförts. För planerade åtgärder hänvisas till föreningens verksamhetsplan.

### Trivseldagar

På våren och hösten har föreningen haft vardera en dag där de boende haft gemensamma aktiviteter som t.ex tipspromenad och korvgrillning och då även viss städning av området kring husen gjordes.

Några trädgårdsintresserade medlemmar har under året bidragit med att hålla det extra trivsamt på vår gård. Nya större krukor har köpts in till entrédörrarna på innergården. Gruppen har stått för inköp av sommar- och höstblommor. Vid lekplatsen har prydnadsbuskar ersatts av vinbärsbuskar.

### Medlemsmöte

Under hösten genomfördes ett medlemsmöte på Livgrenadjärsmässen med ett 50-tal personer deltog.

### Ränteswapar

Under året har föreningen innehått två ränteswapar. Genom att kombinera ett lån med rörligt ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswapar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswapar fasta låneräntorna. Möjlighet finns dock att ränteswaparna utvecklas positivt (den rörliga ränta stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

### Årsavgifter och hyror

Förutom den tillfälliga sänkningen av årsavgifterna som gjordes under 2009 har årsavgifter och hyror varit oförändrade sedan husen stod inflyttningsklara 2006. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 660 kr/m<sup>2</sup>.

### Resultat och ställning

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	4 844	4 477	4 853	4 910
Rörelseresultat, tkr	2 485	2 278	2 875	3 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	536	1 010	827	900
Balansomslutning, tkr	152 669	153 125	153 109	152 727
Fond för yttre underhåll, tkr	16	22	15	8

**Förslag till behandling av årets resultat**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 278 917
Årets resultat	535 805
	<hr/>
	3 814 722

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-53 171
Överför till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	104 808
Balanserat resultat	3 763 085
	<hr/>
	3 814 722

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 68 000 kr.

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

44

## RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	1	4 844 032	4 477 010
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-53 171	-12 637
Driftkostnader	3	-1 962 061	-1 855 839
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		0	0
Avskrivningar	4	-344 233	-330 993
		<b>-2 359 465</b>	<b>-2 199 469</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 484 567</b>	<b>2 277 541</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	41 747	46 404
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-1 990 509	-1 314 281
		<b>-1 948 762</b>	<b>-1 267 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>535 805</b>	<b>1 009 664</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>535 805</b>	<b>1 009 664</b>

AW

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	135 841 489	136 185 722
Mark		13 700 000	13 700 000
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel HSB Östergötland		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 541 989</b>	<b>149 886 222</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		3 150	3 795
Övriga fordringar	8	43 346	2 666
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	124 808	102 790
Avräkning HSB Östergötland		953 298	947 325
 <u>Kortfristiga placeringar</u>			
Placeringskonto HSB	10	2 000 000	2 000 000
 <u>Kassa och bank</u>			
Konto SE-Banken		2 174	181 783
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 126 776</b>	<b>3 238 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 668 765</b>	<b>153 124 581</b>

AV

✓

HSB Brf Hagaberg  
orgnr: 769611-3534

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		85 060 000	85 060 000
Fond för yttre underhåll		16 363	22 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 278 917	2 263 615
Årets resultat		535 805	1 009 664
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 891 085</b>	<b>88 355 279</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	63 000 000	64 000 000
Leverantörsskulder		291 824	236 476
Övriga skulder	13	15 447	21 291
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	14	470 409	511 535
<b>Summa skulder</b>		<b>63 777 680</b>	<b>64 769 302</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 668 765</b>	<b>153 124 581</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		65 931 000	65 931 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

AW

e

HSB Brf Hagaberg  
orgnr: 769611-3534

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder tas upp till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Byggnader

Avskrivningar sker enligt en progressiv avskrivningsplan som sträcker sig till 2081.

Årets avskrivning uppgår till 0,2 procent av anskaffningsvärdet.

### Övrigt

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

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens beräknade skattemässiga underskott uppgick vid ingången av räkenskapsåret till 262 133 kr.

AN





## NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### Not 1

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter bostäder	4 425 528	4 056 734
Hysesintäkter garage	351 000	350 525
Hysesintäkter p-platser	41 850	43 200
Bonus från HSB Östergötland	19 588	16 703
Övriga intäkter	6 066	9 848
	<hr/>	<hr/>
	<b>4 844 032</b>	<b>4 477 010</b>

### Not 2

<b>Underhållskostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Periodiskt underhåll	53 171	12 637
	<hr/>	<hr/>
	<b>53 171</b>	<b>12 637</b>

### Not 3

<b>Driftkostnader</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Utgift för materialinköp	18 140	1 787
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	326 938	335 626
Fastighet jouravtal	12 636	12 225
Snöröjning	40 579	3 096
Hisskostnader	76 980	74 402
Bredband och datakommunikation	125 309	128 325
Kabel-tv	83 927	82 851
Övriga utgifter för köpta tjänster	19 493	42 013
Reparationer löpande	23 384	37 580
Fastighetsel drivkraft och belysning	148 329	137 084
Fjärrvärme	573 399	500 227
Väderprognosstyrning	1 878	0
Vatten	106 866	101 590
Avfallshantering	87 215	89 580
Fastighetsförsäkring	46 025	45 066
Avgift samfällighet	46 326	16 500
Kontorsmaterial och trycksaker	0	3 594
Telekommunikation och porto	0	120
Styrelsekostnader	0	446
Revisionsarvoden (extern)	6 725	7 112
Certifieringskostnader	8 875	5 750

AN

Ø

HSB Brf Hagaberg  
orgnr: 769611-3534

Fritidsverksamhet	603	713
Stämmokostnader	15 484	7 595
Arvode administrativ förvaltning	85 932	79 608
Övriga förvaltningskostnader	0	13 775
Kostnad underhållsplaner	2 691	2 691
Energideklaration	0	19 750
Medlems- och föreningsavgifter	23 796	23 800
Bilersättningar, skattefria	629	130
Bilersättningar, skattepliktiga	135	0
Övriga rörelsekostnader	4 462	7 149
	<u>1 886 756</u>	<u>1 780 185</u>

**Förtroendevalda och personalkostnader**

Arvode till styrelse	24 939	30 722
Arvode till revisor	0	1 020
Arvode vicevärd	33 000	26 000
Övriga arvoden till förtroendevalda	5 000	2 445
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 366	15 467
	<u>75 305</u>	<u>75 654</u>

**Summa driftkostnader**

**1 962 061      1 855 839**

**Not 4**

**Avskrivningar**

**2010                      2009**

Byggnader	344 233	330 993
	<u>344 233</u>	<u>330 993</u>

**Not 5**

**Ränteintäkter och likn resultatposter**

**2010                      2009**

Ränta avräkning HSB	2 598	2 179
Ränta placeringskonto HSB	39 149	44 200
Övriga finansiella intäkter	0	25
	<u>41 747</u>	<u>46 404</u>

**Not 6**

**Räntekostnader och likn resultatposter**

**2010                      2009**

Räntor fastighetslån	2 156 621	1 573 477
Erhållna räntebidrag	-167 312	-260 396
Övriga finansiella kostnader	1 200	1 200
	<u>1 990 509</u>	<u>1 314 281</u>

11

HSB Brf Hagaberg  
orgnr: 769611-3534

**Not 7**

<b>Byggnader</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	137 291 000	137 291 000
Ingående avskrivningar	-1 105 278	-774 285
Årets avskrivning	-344 233	-330 993
<b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b>	<b>135 841 489</b>	<b>136 185 722</b>

Fastighetens taxeringsvärde 99 000 000 kr

<b>Hustyp</b>	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder/hyreshus	78 000 000	21 000 000	99 000 000
	<b>78 000 000</b>	<b>21 000 000</b>	<b>99 000 000</b>

**Not 8**

<b>Övriga fordringar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Skattekonto	1 518	1 518
Förskott	0	1 148
Övriga kortfristiga fordringar	41 828	0
	<b>43 346</b>	<b>2 666</b>

**Not 9**

<b>Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	20 203	18 743
Förutbetald fastighetsförsäkring	50 688	0
Upplupna räntebidrag	10 689	15 271
Övr förutbet kostn/uppl intäkt	43 228	68 776
	<b>124 808</b>	<b>102 790</b>

**Not 10**

<b>Placeringskonto HSB</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>		
	<b>Slutdatum</b>	<b>Räntesats</b>		
Placeringskonto	2011-02-28	1,40%	1 000 000	1 000 000
Placeringskonto	2012-06-08	3,25%	1 000 000	1 000 000

AN

6

**Not 11**

<b>Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	85 060 000	22 000	2 263 616	1 009 664
Disp enl stämmobeslut		-5 637	1 015 301	-1 009 664
Årets resultat				535 805
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>85 060 000</b>	<b>16 363</b>	<b>3 278 917</b>	<b>535 805</b>

**Not 12**

**Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
SE-Banken Bolån	2,41%	2011-03-16	63 000 000	64 000 000
			<b>63 000 000</b>	<b>64 000 000</b>
Nästa års amortering uppgår till			0	
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till			0	
Därefter uppgår skulden till			63 000 000	

Lånet är amorteringsfritt, men intentionen är att amortering ska göras över tiden motsvarande avskrivningarna på byggnaderna. Sedan inflyttningen 2006 har lånen amorterats 2 931 000 kr och byggnaderna avskrivits med 1 449 511 kr.

	<b>Marknadsvärde</b>		
Swapavtal, fast ränta 4,27% t.o.m. 2016-12-29	-487 200	21 000 000	21 000 000

**Not 13**

<b>Övriga skulder</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Moms	2 138	713
Källskatt	6 758	11 268
Arbetsgivaravgift	6 551	9 310
	<b>15 447</b>	<b>21 291</b>

**Not 14**

<b>Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	70 613	113 806
Förutbetalda hyror och avgifter	392 996	390 929
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	6 800	6 800
	<b>470 409</b>	<b>511 535</b>

4W

✓

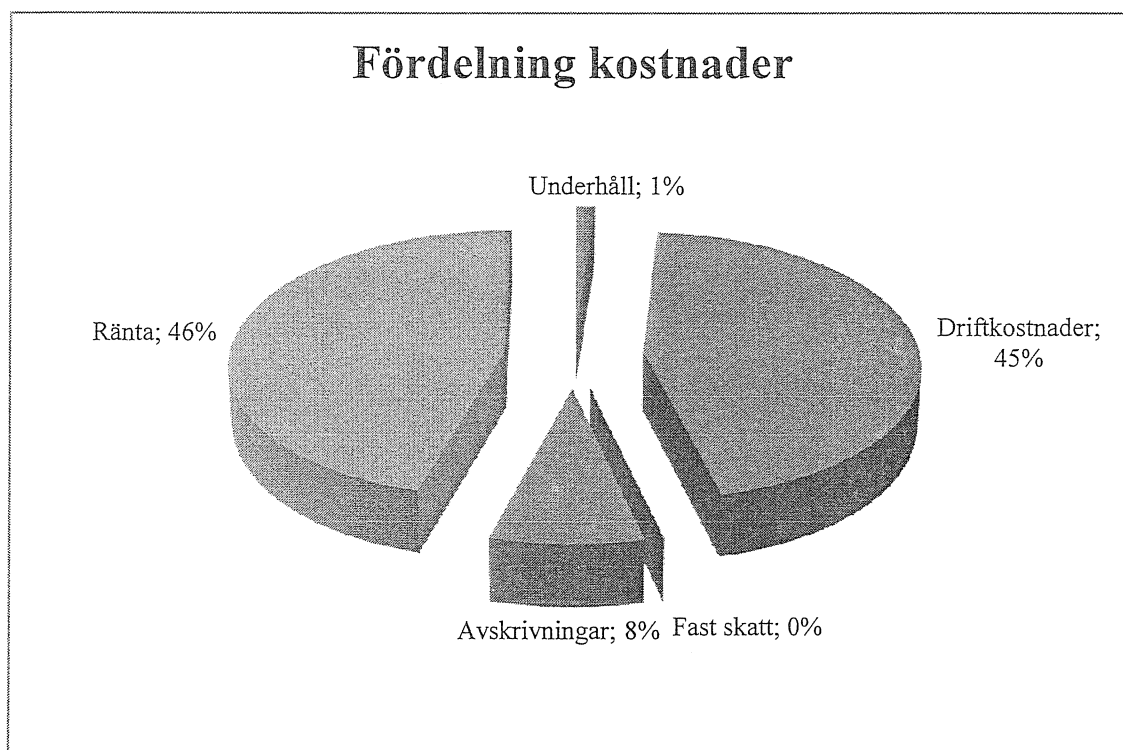
## NYCKELTAL

### Balansmätt

Soliditet	58%	58%
Kassalikviditet	402%	421%

### Nyckeltal per kvm

Underhållskostnader	8	2
Driftkostnader	293	277
Fastighetsskatt och kommunal avgift	0	0
Avskrivningar	51	49
Räntekostnader	297	196



Nettomarginal: Årets resultat/omsättning

Räntabilitet på totalt kapital: Årets resultat/balansomslutning

Soliditet: Eget kapital/balansomslutning

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av långfristiga skulder

HSB Brf Hagaberg  
orgnr: 769611-3534

Linköping den 16/3 2011



Jan-Eric Nårdal



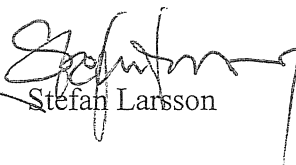
Elisabeth Karlsson Filipsson



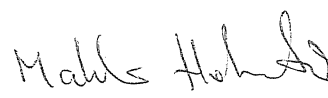
Barbro Larsson



Fredrik Karlman




Stefan Larsson

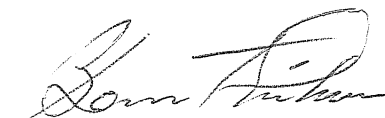


Mahlin Holmström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 16/3 2011



Ingvar Elenstål  
Av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson  
BoRevision AB

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**till föreningsstämman i**  
**HSB bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping**  
**Organisationsnummer 769611-3534**

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping för räkenskapsåret 2010-01-01--12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 14/3 2011



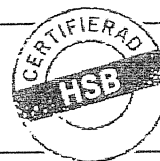
Ingvar Elenstål

Av föreningen vald revisor



Bernt Eriksson

Av Borevision AB förordad revisor



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Brf Hagaberg i Linköping

År 2011-2015



# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	7
Uppföljning	8
Information till delägarna	9

# Öppnar dörren för delägarna!



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare<sup>1</sup>/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos. Dessutom gör styrelsens ledamöter ett kunskapstest på ämnena 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 bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening kontrollerar en oberoende professionell revisor styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år och delägarna informeras skriftligen genom ett certifieringsutlåtande.

## Certifikat

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

---

<sup>1</sup> I en certifierad bostadsrättsförening behandlar styrelsen bostadsrättshavarna som delägare och lämnar ekonomiska prognoser och information om de närmaste årens underhåll och nyinvesteringar. Delägarna i en HSB-certifierad brf får värdefull delägarinformation varje år. En bostadsrätt i Sverige kostade i slutet av 2007 i genomsnitt ca 1,3 miljoner.

# Planerade månadsavgifter



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2011	2012	2013	2014	2015
Avgiftsförändring	0 %	3 %	3 %	3 %	3 %

## 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

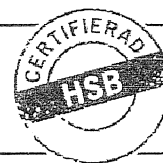
(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Östergötland har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



## Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2011	Målning dörrar m.m. Snörasskydd på plåttak <sup>2</sup>	9 000 60 000
2012	OVK besiktning	34 000
2013	Inget underhåll planerat	0
2014	Inget underhåll planerat	0
2015	Inget underhåll planerat	0

## Beräknad kostnad för underhåll och ny investeringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av konsult.
- 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.

<sup>2</sup> Har tillkommit efter besiktning.



### Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2011	2012	2013	2014	2015
Låneränta på nya lån med bunden ränta	3,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%
Låneränta på nya lån med rörlig ränta	3,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

### Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2011	2012	2013	2014	2015
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	2%	2%	2%	2%	2%
Övrig driftskostnad	2%	2%	2%	2%	2%
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	2%	2%	2%	2%	2%

### Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering i %	2011	2012	2013	2014	2015
Avräkningskonto	0,5%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%
Kapitalplacering	1,5%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%

## Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Fjärrstyrning av garageport	Tillk	Problem med manuell utrustning

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

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån framgår av not i årsredovisningen.

# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna\*

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma hölls den 11 november 2010.

Ort och datum

Linköping den 16/3 - 2011

Bostadsrättsförening HSB Brf Hagaberg

Jan-Eric Nårdal

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jan-Eric Nårdal", written over a horizontal line.

Barbro Larsson

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Barbro Larsson", written over a horizontal line.

\*Första gången certifieringen behandlas på föreningsstämman betyder ett kryss i rutan att styrelsen förbinder sig att lämna föreskriven information.

I originalhandlingarna på papper finns styrelseledamöternas underskrift. I detta tryckta exemplar finns namnen från originalet.



Till styrelsen för  
HSB:s Bostadsrättsförening Hagaberg i Linköping

## 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 föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget
- Prognos samt
- Verksamhetsuppföljning

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

Föreningen har tagit hänsyn till kommande omskrivningar av lån och tillhörande antaganden om räntesatser i sitt förslag om årsavgifter. För perioden 2010 till 2013 planeras ingen avgiftshöjning. För år 2014 beräknas höjning med 3,6%.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för HSB Certifiering med benämningen 2008/03A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Linköping den 21 december 2009  
KPMG AB

Ingrid Weideryd