Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mäster Simon 256 HSB:s

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Majhill 8 mfl. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar gård och vissa gemensamma utrymmen.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majhill 8	1988	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

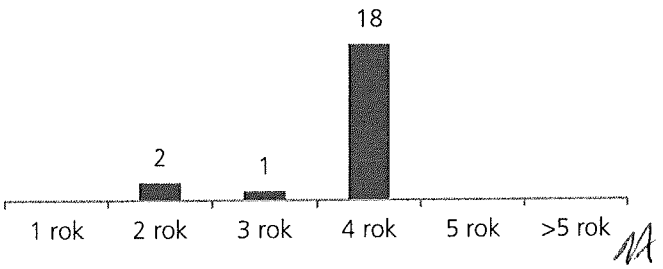
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 910 m², varav 1 869 m² utgör lägenhetsyta och 41 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor/salong	41 m²	2014-10-04

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Ägs tillsammans med Brf Majhill

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades Nov 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av värmeväxlare	2012 - 2013	Görs inom samfälligheten
Hissrenovering	2012	Galoppvägen 2
Vissa målningsarbeten i gemensamma utrymmen		Ny golvmatta samt ommålning på nedre plan/tvättstuga på Galoppvägen 2

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2015	
Hissrenovering	2016	Enlöpingsvägen 11

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget och ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband via datauttaget och via TV-uttaget
Teknisk förvaltning	Styrelsen Mäster Simon
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Chris städ

Medlemmar
Medlemslägenheter: 21 st.
Överlåtelser under året: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Carl Johan Erik Anders Stålnacke	Ledamot	
Sofia Bengtsson	Ledamot	
Björn Sven Kåge Jonsson	Ledamot	
Kent Åke Tomas Hansson	Ledamot	
Gun Ingela Bäckström	Ledamot	
Mats Erik Sjöberg	Suppleant	avflyttad
Anders Tobias Lindh	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Kent Åke Tomas Hansson, Mats Erik Sjöberg, Carl Johan Erik Anders Stålnacke och Sofia Bengtsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Andersson	BoRevison AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Eva Mattson	Ordinarie Intern	Mäster Simon
Tarja Joona	Suppleant Intern	Mäster Simon

Valberedning

Ulf Björkman	Sammankallande
Maryoree Calderon	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Renoveringen av fjärrvärmeväxlaren som påbörjades under 2012 har slutförts under året. Föreningen har betalat 285 000 kr á conto, diskussioner har pågått under 2013 om slutavräkningen då det funnits en del problem med installationen, dessa problem är nu lösta. Renoveringen har skett inom samfälligheten, den totala kostnaden är 1,3 MSEK varav föreningen skall stå för 35 %.

Lägenhetssynen som genomfördes under 2012 har följts upp under 2013. Lägenheterna håller hög status när det gäller underhåll och VVS.

Avtal med en städfirma har tecknats och städning sker året runt.

Under det gångna året har medlemmarna informerats om aktuella händelser genom infobladet "Mäster Simon informerar".

Styrelsen har även sammanställt en mapp med informationsmaterial om vår bostadsrättsförening. Mappen har delats ut till samtliga medlemmar och kommer att överlämnas till nyinflyttade i framtiden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade under 2014.

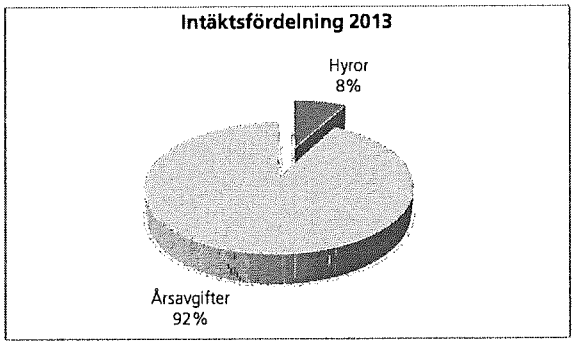
Övrig information
Ekonomin är fortsatt stabil och styrelsen hoppas att fler medlemmar engagerar sig och fortsatt iakttar aktsamhet om föreningens hus och inventarier. Föreningen sköter själv löpande trädgårdsskötsel och gårdsstädning och styrelsen har utfört viss teknisk förvaltning och en del reparationer. Dessa insatser bidrar till att hålla månadsavgiften nere med i snitt 1 000 kr/mån per lägenhet.

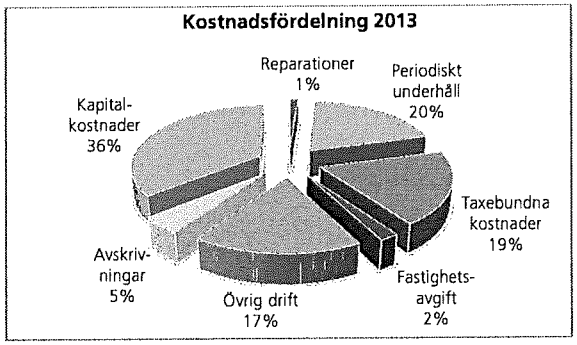
Föreningens ekonomi
Styrelsens ambition är att försöka hålla kostnaderna nere och att få alla medlemmarna delaktiga i arbetet rörande fastigheten.

Ett lån har omförhandlats under året, räntan sänktes från 3,78% till 2,5%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 869 m² bostäder och 41 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	717	717	717	771
Hyror/m² hyresrättsyta	2 045	2 033	1 755	1 838
Lån/m² bostadsrättsyta	7 309	7 428	7 547	7 656
Elkostnad/m² totalyta	19	23	24	25
Värmekostnad/m² totalyta	101	118	108	128
Vattenkostnad/m² totalyta	14	17	4	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	268	281	290	290

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	26 784
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	648 246
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 381
summa balanserat resultat	**641 649**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs **641 649**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2013**	**2012**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 454 096	1 453 612
Övriga rörelseintäkter		873	2 504
		1 454 969	**1 456 116**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-71 727	-78 962
Reparationer		-16 700	-17 696
Periodiskt underhåll		-285 081	-456 250
Taxebundna kostnader		-276 563	-319 989
Övriga driftskostnader		-57 823	-56 693
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-28 980	-32 975
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-87 730	-91 771
Personalkostnader		-32 855	-32 537
Avskrivningar		-65 322	-63 729
		-922 780	**-1 150 601**
RÖRELSERESULTAT		**532 189**	**305 515**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 153	19 530
Räntekostnader		-512 558	-536 943
		-505 405	**-517 413**
ÅRETS RESULTAT		**26 784**	**-211 898**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	17 607 957	17 673 279
		17 607 957	**17 673 279**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
Insats HSB		500	500
		3 300	**3 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 611 257**	**17 676 579**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		318	0
Skattefordringar		46 293	42 298
Övriga fordringar		1 510	1 196
Förutbetalda kostnader	Not 4	20 964	19 618
Upplupna intäkter		4 565	5 057
		73 650	**68 169**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		612 335	1 102 274
SBC klientmedel i SHB		503 186	173 311
		1 115 520	**1 275 585**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 189 170**	**1 343 754**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 800 427**	**19 020 333**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 903 007	2 903 007
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 257 438	1 224 057
		4 160 445	**4 127 064**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		614 865	860 144
Årets resultat		26 784	-211 898
		641 649	**648 246**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 802 094**	**4 775 310**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 437 337	13 659 757
		13 437 337	**13 659 757**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	222 420	222 420
Leverantörsskulder		48 603	84 385
Övriga kortfristiga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader	Not 8	165 362	166 422
Förutbetalda avgifter och hyror		114 111	101 539
		560 996	**585 266**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**18 800 427**	**19 020 333**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	16 019 000	16 019 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år med en annuitetsfaktor på 2,50%. 84 år återstår på denna plan.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	**2013**	**2012**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 339 711	1 339 721
Hyresintäkter	114 385	113 891
	1 454 096	**1 453 612**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	2 012	2 012
Fastighetsskötsel beställning	3 763	32 422
Fastighetsskötsel gård entreprenad	433	0
Snöröjning/sandning	23 176	12 710
Städning entreprenad	21 519	8 459
Sotning	0	4 273
Hissbesiktning	5 743	6 974
Bevakning	5 055	4 436
Gård	2 149	1 251
Serviceavtal	6 760	5 039
Förbrukningsmateriel	924	1 386
Störningsjour och larm	193	0
	71 727	**78 962**

Not 2 forts	**2013**	**2012**
Reparationer		
Tvättstuga	2 308	6 826
Lås	1 250	1 742
Värmeanläggning/undercentral	435	0
Elinstallationer	2 120	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 850	0
Hiss	4 737	6 784
Mark/gård/utemiljö	0	2 344
	16 700	**17 696**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	285 081	0
Hiss	0	456 250
	285 081	**456 250**
Taxebundna kostnader		
El	36 979	43 338
Värme	193 779	224 667
Vatten	27 105	32 151
Sophämtning/renhållning	18 699	19 833
	276 563	**319 989**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 618	18 684
Samfällighetsavgift	5 636	5 640
Kabel-TV	19 819	19 244
Bredband	12 750	13 125
	57 823	**56 693**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**28 980**	**32 975**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	3 600	0
Revisionsarvode extern revisor	18 150	16 500
Föreningskostnader	4 375	2 320
Förvaltningsarvode	52 526	60 779
Förvaltningsarvoden övriga	0	838
Administration	2 879	1 109
Konsultarvode	0	4 375
Föreningsavgifter	6 200	5 850
	87 730	**91 771**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 537
	32 855	**32 537**
Avskrivningar		
Byggnad	65 322	63 729
	65 322	**63 729**

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**922 780**	**1 150 601**

Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 545 000	18 545 000
Utgående anskaffningsvärde	**18 545 000**	**18 545 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-871 721	-807 992
Årets avskrivningar enligt plan	-65 322	-63 729
Utgående avskrivning enligt plan	**-937 043**	**-871 721**
Planenligt restvärde vid årets slut	**17 607 957**	**17 673 279**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 418 000	7 418 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 867 000	17 131 000
Taxeringsvärde mark	13 090 000	9 300 000
	30 957 000	**26 431 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	30 600 000	26 000 000
Lokaler	357 000	431 000
	30 957 000	**26 431 000**

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 964	19 618
Securitas	0	0
	20 964	**19 618**

Not 5
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 903 007	0	0	2 903 007
Fond för yttre underhåll	1 257 438	33 381	0	1 224 057
Summa bundet eget kapital	**4 160 445**	**33 381**	**0**	**4 127 064**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	614 865	-33 381	-211 898	860 144
Årets resultat	26 784	26 784	211 898	-211 898
Summa fritt eget kapital	**641 649**	**-6 597**	**0**	**648 246**
Summa eget kapital	**4 802 094**	**26 784**	**0**	**4 775 310**

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 224 057	1 011 441
Reservering enligt stadgar	33 381	33 381
Reservering enligt stämmobeslut	0	179 235
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 257 438**	**1 224 057**

Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Stadshypotek AB	4,180 %	3 656 250	3 693 750	2014-04-30
Stadshypotek AB	3,580 %	3 439 620	3 474 540	2014-06-30
Nordea Hypotek AB	2,930 %	3 384 375	3 459 375	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,500 %	3 179 512	3 254 512	2015-10-21
Summa skulder till kreditinstitut		**13 659 757**	**13 882 177**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-222 420	-222 420	
		13 437 337	**13 659 757**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 547 657 kr.

Not 8	**2013-12-31**	**2012-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastsköt entreprenad	503	503
El	2 293	4 927
Värme	56 492	65 346
Vatten	6 878	6 985
Sophämtning	0	186
Extern revisor	17 400	16 250
Ränta	37 404	41 164
Kabel-Tv	4 957	4 811
Bredband/Telefoni	39 000	26 250
Värmeanläggning/undercentral	435	0
	165 362	**166 422**

SOLNA den 24 / 3 2014

Sofia Bengtsson
Ledamot

Gun Ingela Bäckström
Ledamot

Kent Åke Tomas Hansson
Ledamot

Björn Sven Kåge Jonsson
Ledamot

Carl Johan Erik Anders Stålnacke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2014

Leif Andersson
Extern revisor

Eva Mattson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna, org.nr 716417-9868

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Bostadsrättsförening Mäster Simon nr 256 i Solna.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2014

Eva Mattson
Av föreningen vald revisor

Leif Andersson
BoRevision AB