

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husaren

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 1990-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 1995-09-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NÖSNÄS 1:293	1991	Stenungsund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 51 småhus.

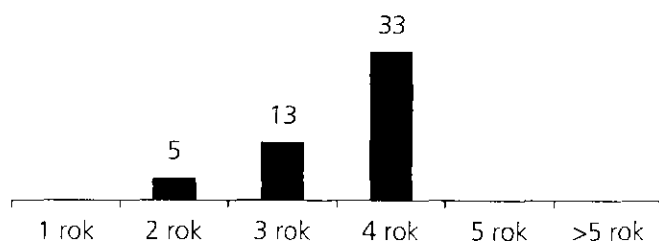
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 000 m², varav 5 000 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyresgäst	48 m ²	1 år

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Panelbyte och Målning	2013	Arbetet avser område 2. 2 st sidor
Planerat underhåll	År	Kommentar
Panelbyte och Målning	2014	Arbetet avser område 1. 2 st sidor

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 51 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

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

Styrelsen

Theres Snäll	Ledamot	Avflyttad sommaren 2013
Ralf Hjerpe	Ledamot	
Thomas Björnankar	Ledamot	
Kenneth Nilsson	Ledamot	
Kent-Helge Winblad	Suppleant	
Stig Arne Andersson	Suppleant	
Lennart Skoglund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Björnankar, Ralf Hjerpe, Stig Arne Andersson, Lennart Skoglund och Kent-Helge Winblad.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokolförda sammanträden.

Revisor

Britt-Marie Tjörnvik	Ordinarie Extern	BM-revisor
Gunnar Svensson	suppleant	

Valberedning

Bengt Åkesson	Sammankallande
Peter Fogelberg	

Stämmor

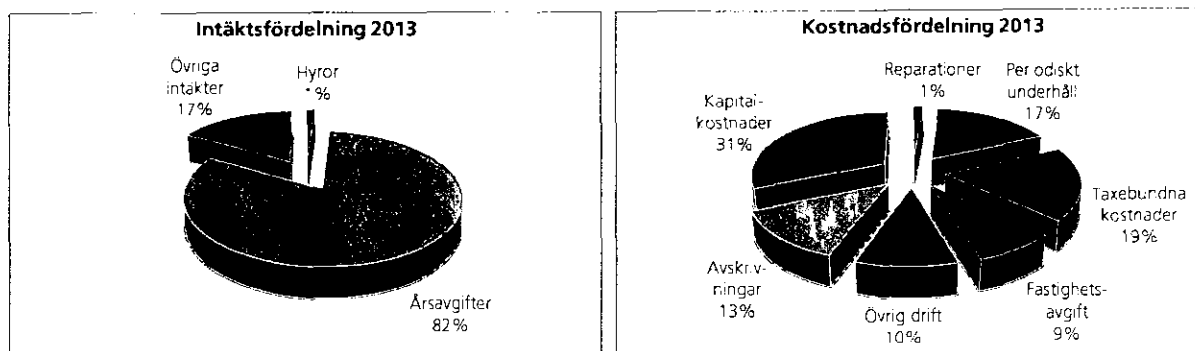
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll utförd. Anmärkningar efter denna är åtgärdade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Beslut tagit att utföra Renoveringsarbete på område 1, 2014. Samma omfattning som har skett på område 3, 2012, område 2, 2013

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 000 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	772	772	772	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 088	1 067	1 042	1 028
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 112	8 264	8 415	8 565
Elkostnad/m ² totalyta	142	159	148	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	2	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	262	294	290	246

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	542 049
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 344 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 735
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	1 729 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	388 519
att i ny räkning överförs	2 118 209

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 911 197	3 908 815
Övriga rörelseintäkter		779 745	797 705
		4 690 942	4 706 520
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-90 922	-32 548
Reparationer		-56 917	-148 316
Periodiskt underhåll		-712 080	-1 024 140
Taxebundna kostnader		-786 683	-864 579
Övriga driftskostnader		-88 625	-86 024
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-347 918	-347 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 611	-124 094
Personalkostnader		-143 736	-133 562
Avskrivningar		-549 997	-549 997
		-2 881 488	-3 311 178
RÖRELSERESULTAT		1 809 454	1 395 341
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		40 728	55 336
Räntekostnader		-1 308 133	-1 467 603
		-1 267 404	-1 412 267
ÅRETS RESULTAT		542 049	-16 925

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 51 547 706	52 097 703
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	51 547 706	52 097 703
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 551 206	52 101 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	408 639	376 668
Förutbetalda kostnader	Not 5 7 036	6 643
	415 675	383 311
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 742 523	3 396 330
	3 742 523	3 396 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 158 198	3 779 641
SUMMA TILLGÅNGAR	55 709 404	55 880 844

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 828 000	8 828 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	3 091 108	3 570 205
		11 919 108	12 398 205
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 187 640	725 468
Årets resultat		542 049	-16 925
		1 729 690	708 543
SUMMA EGET KAPITAL		13 648 798	13 106 748
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 804 316	40 564 406
		39 804 316	40 564 406
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	757 256	757 256
Leverantörsskulder		68 628	82 669
Skatteskulder		695 836	642 961
Övriga kortfristiga skulder		96 106	19 101
Upplupna kostnader	Not 9	299 329	364 660
Förutbetalda avgifter och hyror		339 135	343 042
		2 256 290	2 209 689
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		55 709 404	55 880 844
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	58 656 000	58 656 000
Ansvarförbindelser		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 anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Förbättringar	9 år	9 år

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	3 858 997	3 857 587
Hysesintäkter	52 200	51 228
	3 911 197	3 908 815

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	29 663	9 076
OVK Obl. Ventilationskontroll	44 625	0
Gemensamma utrymmen	550	195
Gård	1 125	15 910
Förbrukningsmateriel	12 372	7 367
Fordon	2 587	0
	90 922	32 548

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 038	0
Hyseslägenheter	0	534
Tvättstuga	0	1 163
Entré/trapphus	4 150	13 153
Lås	8 144	5 916
VVS	9 990	19 470
Värmeanläggning/undercentral	16 958	19 379
Elinstallationer	0	4 570
Tak	0	6 250
Fasad	6 148	0
Mark/gård/utemiljö	998	0
Garage/parkering	2 491	0
Vattenskada	3 000	77 881
	56 917	148 316
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	131 300	388 308
Fasad	580 780	635 832
	712 080	1 024 140
Taxebundna kostnader		
El	709 123	792 584
Vatten	6 805	7 659
Sophämtning/renhållning	65 234	55 153
Grovsopor	5 521	9 183
	786 683	864 579
Övriga driftskostnader		
Försäkring	45 465	42 864
Kabel-TV	43 160	43 160
	88 625	86 024
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	347 918	347 918
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 477	2 388
Medlemsinformation	0	810
Tele och datakommunikation	0	2 574
Juridiska åtgärder	0	3 682
Revisionsarvode extern revisor	14 186	13 068
Föreningskostnader	6 721	3 657
Styrelseomkostnader	56	46
Fritids och Trivselkostnader	1 397	17 426
Förvaltningsarvode	59 326	58 154
Förvaltningsarvoden övriga	1 025	0
Administration	8 353	9 012
Korttidsinventarier	5 680	6 769
Konsultarvode	0	700
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	5 390
Övriga driftskostnader	0	418
	104 611	124 094

Not 2, fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	81 100	71 800
Löner	31 900	37 300
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	5 101	2 024
Sociala kostnader	25 635	22 439
	143 736	133 562
Avskrivningar		
Byggnad	522 453	522 453
Förbättringar	27 544	27 544
	549 997	549 997
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 881 488	3 311 178
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 721 288	67 721 288
Utgående anskaffningsvärde	67 721 288	67 721 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 534 414	-4 984 417
Årets avskrivningar enligt plan	-549 997	-549 997
Utgående avskrivning enligt plan	-6 084 411	-5 534 414
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-10 089 171	-10 089 171
Utgående nedskrivning	-10 089 171	-10 089 171
Planenligt restvärde vid årets slut	51 547 706	52 097 703
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 228 070	15 228 070
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 357 000	24 357 000
Taxeringsvärde mark	22 032 000	22 032 000
	46 389 000	46 389 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	46 389 000	46 389 000
	46 389 000	46 389 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 213	9 213
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 213	9 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 213	-9 213
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 213	-9 213
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 036	6 643
	7 036	6 643

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 828 000	0	0	8 828 000
Fond för yttre underhåll	3 091 108	156 735	-635 832	3 570 205
Summa bundet eget kapital	11 919 108	156 735	-635 832	12 398 205
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 187 640	-156 735	618 907	725 468
Årets resultat	542 049	542 049	16 925	-16 925
Summa fritt eget kapital	1 729 690	385 314	635 832	708 543
Summa eget kapital	13 648 798	542 049	0	13 106 748

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	3 570 205	2 713 470
Reservering enligt stadgar	156 735	156 735
Reservering enligt stämmobeslut	0	700 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-635 832	0
Vid årets slut	3 091 108	3 570 205

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	4,180 %	13 610 000	13 730 000	2016-04-25
SEB BoLån	3,390 %	4 922 874	5 143 564	2014-03-28
SEB BoLån	2,100 %	8 730 000	8 910 000	2015-06-28
SEB BoLån	2,300 %	8 365 945	8 491 285	2014-09-28
SEB BoLån	2,100 %	4 932 753	5 046 813	2015-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		40 561 572	41 321 662	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-757 256	-757 256	
		39 804 316	40 564 406	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 775 292 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	82 124	125 728
Sophämtning	10 074	5 070
Extern revisor	13 005	13 069
Löner	2 900	8 800
Arvoden	25 279	34 550
Sociala avgifter	6 492	10 552
Ränta	159 455	166 362
Försäkring	0	529
	299 329	364 660

STENUNGSUND den 9 13 2014

Thomas Björnankar
Ledamot

Ralf Hjerpe
Ledamot

Kenneth Nilsson
Ledamot

Theres Snäll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 14 2014

Britt-Marie Tjörnvik
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF HUSAREN

Org nr 716444-7083

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Husaren 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 bolaget 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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Husaren för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

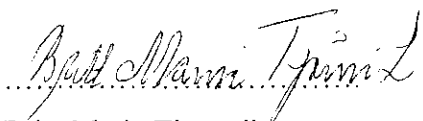
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stenungsund den 14 april 2014



Britt-Marie Tjörnvik

Godkänd revisor FAR