

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Konvaljen i Oxelösund, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 49:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-01-23.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 4 och Harsyran 1 i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 50-76. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 6 700 100 kronor och innehåller 116 bostäder om 8114 m² samt 20 lokaler/förråd om 140 m² och 41 garage om 552 m². Dessutom finns 66 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

24 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
51 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via försäkringsmäklaren Willis. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad år 2011. Den löper till år 2030. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Väsentliga händelser under året

- Lekturstyrelsen på gården har reparerats och målats.
- Nya växter har planterats i våra rabatter.
- Ventilationen har setts över.
- Radonmätning har utförts i 16 st. lägenheter.
- Målning av dörrar, väggar och golv i våra källargångar och cykelrum har påbörjats.
- Föreningen har utökat trädbelysningen på gården.
- Vi har haft två extrastämmor gällande ändring av stadgarna.
- Brf Konvaljen, Brf Linnéan och Brf Harsyran har köpt mark (parkeringsplatser) och 16 st. garage av Kustbostäder. Föreningarna och Kustbostäder har även på gång försäljning av panncentralbyggnaden och 4 garage samt en del mark runt panncentralshuset till HSB Sörmlandsbostäder. *A*

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Byte fläktsystem	1998-1999
Takbyte	1992
Fönsterbyte	1988
Nytt tegel på fasader	1988
Balkongrenovering	2002
Lusthus	2006
Miljöhus	2008
Renovering föreningslokalen	2009
Stambyte samt renovering badrum	2010-2011
Fiberanslutning TV/bredband/telefoni	2010-2011
Nytt låssystem	2011
Omläggning av fjärrvärmenätet	2012

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 127 medlemmar, varav 116 röstberättigade. Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013. På stämman deltog 26 medlemmar. Extra föreningsstämmor hölls den 4 och 20 november med anledning av byte av stadgar pga. byte av lägenhetsdörrar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Helena Bergh	ordförande
Christer Andersson	vice ordförande/kassör
Mats Gustafsson	sekreterare
Thomas Gustavsson	studieombud
Sören Andersson	
Bodil Johansson	
Anders Bengtsson	
Lars-Eric Blomqvist	utsedd av HSB Södermanlands län

Suppleanter har varit:

Susanne Midell	
Elisabeth Hultman	utsedd av HSB Södermanlands län

Styrelsen har hållit 13 sammanträden under året (inkl. föreningsstämman).

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Bergh, Mats Gustafsson och Bodil Johansson samt suppleanten Susanne Midell. Ny ledamot måste även väljas för Anders Bengtsson, som flyttat från föreningen.

Valberedning

Valberedning saknas, så styrelsen fungerar som valberedning. *IX*

Fullmäktigeledamöter

Sören Andersson och Helena Bergh har utsetts till fullmäktigeledamöter vid HSB Södermanlands föreningsstämma med Anders Bengtsson och Thomas Gustavsson som suppleanter.

Revisor

Revisor har varit Lars Leijon med Peter Persson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit Sören Andersson.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Sörmlandsbostäder och ekonomisk förvaltning av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2013 uppgick till i genomsnitt 604 kr/m² lägenhetsyta

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 3 %. Hyrorna för garage och parkeringsplatser höjdes med 10 kronor/månad från den 1 juli 2009.

Allmänt

Föreningen har kabel-TV genom Comhem. Via dem kan de som önskar även ansluta sig till bredband och telefoni. Dessutom har föreningen installerat stadsnät med fiberanslutning för överföring av TV, bredband och telefoni.

Bastu och solarium finns till medlemmarnas förfogande. Föreningen har även en lokal på Frösängsvägen 50. Den kan hyras av medlemmarna. Sedan år 2008 finns ett miljöhus på gården som används till sopsortering. Föreningen har också en egen fin hemsida:
www.briskonvaljen.se.

Förväntad framtida utveckling

Det som kommer att hända i första hand under 2014 är att lägenhetsdörrarna ska bytas. Sedan skall trappuppgångarna målas under 2014 eller 2015. Trappuppgångarna ska även förses med ny belysning. Under 2014 ska även fasaden repareras samt utvärdering och ev. åtgärd av radonmätningen göras.

Den för år 2014 upprättade budgeten har inte medfört någon höjning av månadsavgifterna.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder	4 898 244	4 898 244	4 764 168	4 248 960	4 068 792
Årets resultat	395 792	654 141	-380 583	515 801	967 530
Balansomslutning	24 612 937	24 888 092	24 651 494	23 756 040	13 103 685
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	604	604	587	524	501
Driftkostnad, kr/kvm	328	297	305	327	276
Ränta, kr/kvm	89	94	89	42	46
Fond för yttre underhåll	1 648 874	1 421 654	1 614 232	1 331 957	1 249 135

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	2 535 412
Årets resultat	<u>395 792</u>
Till stämmans förfogande	2 931 204

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-241 417
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>380 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	138 584
Resultat att balansera i ny räkning	<u>2 792 621</u>
	2 931 204

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	1 648 874
Förändring underhåll	<u>138 584</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 787 458

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *M*

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 942 062	4 928 893
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-2 657 478	-2 411 278
Yttre underhåll	4	-241 417	-152 780
Fastighetsavgift/skatt		-122 690	-152 560
Avskrivningar	7	-840 099	-838 099
Summa fastighetskostnader		-3 861 684	-3 554 717
Rörelseresultat		1 080 378	1 374 176
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	38 704	38 624
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-723 290	-758 660
Summa finansiella poster		-684 586	-720 036
Resultat efter finansiella poster		395 792	654 141
ÅRETS RESULTAT		395 792	654 141

BALANSRÄKNING Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 385 771	22 205 451
Inventarier	7	11 047	21 466
Summa materiella anläggningstillgångar		21 396 818	22 226 917

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB och Panncentralen		600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **21 397 418** **22 227 517**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 099 690	1 083 400
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	70
Skattefordringar		20 966	0
Övriga fordringar		59	33 956
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	8	77 962	26 335
Summa kortfristiga fordringar		1 198 677	1 143 761

Kortfristiga placeringar 9 2 000 000 1 500 000

Kassa och bank

Kassa		2 000	2 000
Bankmedel		14 842	14 815
Summa kassa och bank		16 842	16 815

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **3 215 519** **2 660 575**

SUMMA TILLGÅNGAR **24 612 937** **24 888 092** *AA*

BALANSRÄKNING Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital

Insatser		707 240	707 240
Fond för yttre underhåll		1 648 874	1 421 654
Summa bundet eget kapital		2 356 114	2 128 894

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 535 412	2 108 491
Årets resultat		395 792	654 141
Summa fritt eget kapital		2 931 204	2 762 632

SUMMA EGET KAPITAL 10 **5 287 318** **4 891 526**

Skulder

Skulder till kreditinstitut	11	17 669 023	18 293 785
Leverantörsskulder		164 460	140 460
Fond för inre underhåll		762 749	708 300
Underhållsfond Panncentralen		51 678	44 578
Skatteskulder		0	2 553
Övriga skulder	12	5 073	35 086
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	13	672 636	771 804
Summa skulder		19 325 619	19 996 566

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL **24 612 937** **24 888 092**

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar		19 927 700	19 927 700
Ställda säkerheter		19 927 700	19 927 700

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *MX*

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 2% enligt 50-årig rak avskrivningsplan. Övriga tillgångar skrivs av enligt raka avskrivningsplaner med 2-10%. Maskiner och inventarier skrivs av med 20%. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

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 22%.

Brf Konvaljens fastställda skattemässiga underskott föregående år uppgick till 7 249 071 kr.

NOT 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	4 898 244	4 898 244
Hyror	167 844	151 574
Övriga intäkter	29 878	30 261
Brutto	5 095 966	5 080 079
Hysesbortfall	-8 140	-8 280
Avsatt till inre fond	-145 764	-142 906
Nettoomsättning	4 942 062	4 928 893

MA

	2013	2012
NOT 2 Drift		
Fastighetsskötsel och städning	551 353	522 661
Reparationer	316 009	139 548
El	128 083	138 396
Uppvärmning	611 639	634 480
Vatten	282 950	260 738
Renhållning	135 760	129 636
Fastighetsförsäkring	48 795	45 604
Kabel-TV	91 648	89 076
Tjänster med serviceavtal	47 934	44 773
Övriga driftskostnader	70 742	58 578
Förvaltningskostnader	211 862	211 916
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	148 168	122 652
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	12 535	13 219
	2 657 478	2 411 278
I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med samt återbäring från HSB med	8 949 -48 534	8 681 -33 945
NOT 3 Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till förtroendevalda		
Styrelsearvoden	69 777	61 217
Vicevärdarvode	48 000	42 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 000
Summa	119 277	104 217
Löner och andra ersättningar		
Löner och andra ersättningar	9 555	3 600
Sociala kostnader	19 336	14 835
TOTALT	148 168	122 652
Medeltal anställda		
Föreningen har ingen anställd personal		
NOT 4 Yttre underhåll		
Genomfört planerat yttre underhåll	241 417	152 780
	241 417	152 780
NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter HSB och banker	38 662	38 624
Ränteintäkter skatter och avgifter	42	0
	38 704	38 624

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Räntekostnader långfristiga skulder	723 290	758 440
Räntekostnader skatter och avgifter	0	220
	723 290	758 660

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31
---	-------------------	-------------------

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	32 711 397	32 516 882
Årets anskaffningar	0	519 283
Årets utrangering	0	-324 768
Utgående anskaffningsvärde	32 711 397	32 711 397

Ingående avskrivningar	-10 505 946	-10 011 034
Årets avskrivningar	-819 680	-819 680
Årets justering avskrivningar vid utrangering	0	324 768
Utgående avskrivningar	-11 325 626	-10 505 946

Utgående planenligt restvärde	21 385 771	22 205 451
--------------------------------------	-------------------	-------------------

varav byggnader	21 101 851	21 921 531
varav mark	283 920	283 920

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 42 456 000 Värdeår: 1964

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	32 000 000	8 600 000	40 600 000
Lokaler	1 506 000	350 000	1 856 000
	33 506 000	8 950 000	42 456 000

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	92 095	92 095
Årets inköp (garage)	10 000	0
Utgående anskaffningsvärde	102 095	92 095

Ingående avskrivningar	-70 629	-52 210
Årets avskrivningar	-20 419	-18 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 048	-70 629

Utgående planenligt restvärde inventarier	11 047	21 466
--	---------------	---------------

NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	27 761	26 060
Upplupna ränteintäkter	1 667	275
Upplupna intäkter	48 534	0
	77 962	26 335

NOT 9 Kortfristiga placeringar		
Placeringar	2 000 000	1 500 000
2 000 000 kronor löptid 2013-12-16 -- 2014-03-11 ränta 2,0%		
	2 000 000	1 500 000

NOT 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	707 240	0	707 240
Föreg. års resultat	654 141	-654 141	0
Fond för yttre underhåll	1 421 654	227 220	1 648 874
Balanserat resultat	2 108 491	426 921	2 535 412
Årets resultat			395 792
	4 891 526	0	5 287 318

Insatser enligt ekonomisk plan är 707 240 kronor.

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

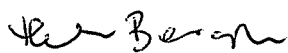
Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2014-04-30	3,36%	815 013	889 105
2014-12-30	3,40%	1 589 760	1 622 880
2014-12-30	4,74%	791 200	809 600
2015-01-30	3,86%	733 770	749 634
2015-03-01	3,97%	435 226	468 922
2015-04-30	4,00%	3 760 000	3 840 000
2016-04-30	3,71%	950 208	1 036 592
2016-06-30	4,41%	2 148 750	2 193 750
2017-06-30	3,26%	2 143 800	2 193 750
2017-10-30	3,25%	541 296	649 552
2018-04-30	4,40%	3 760 000	3 840 000
		17 669 023	18 293 785

Beräknat amorteringsbelopp inom ett år är 585 000 kronor,
och beräknad skuld om fem år är 14 742 000 kronor. *A*

NOT 12 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Personalskatt	1 320	9 645
Sociala avgifter	0	6 348
Övriga kortfristiga skulder	3 753	19 093
	5 073	35 086

NOT 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	71 537	77 218
Övriga upplupna kostnader	213 581	293 413
Förutbetalda hyror och avgifter	387 518	401 173
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	672 636	771 804

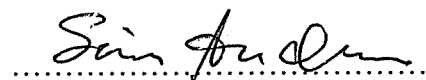
Oxelösund 2014-03-27



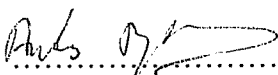
Helena Bergh



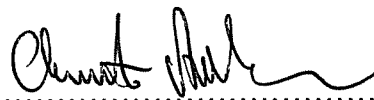
Mats Gustafsson



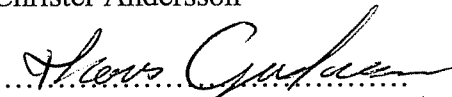
Sören Andersson



Anders Bengtsson



Christer Andersson



Thomas Gustavsson

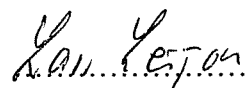


Bodil Johansson



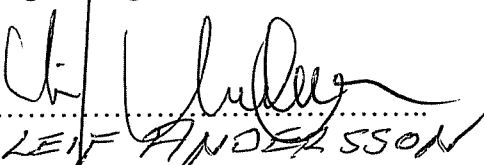
Lars-Eric Blomqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-02



Lars Leijon

av föreningen vald revisor


LEIF ANDERSSON

BoRevision AB, av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Konvaljen i Oxelösund, org.nr. 719000-2001

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konvaljen i Oxelösund 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 Brf Konvaljen i Oxelösund 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.

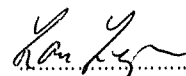
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

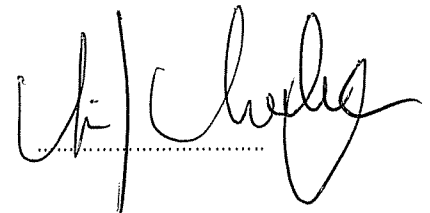
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oxelösund den 21/4 2014



Lars Leijon

Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Fördelning av kostnader 2013

