HSB:s Brf Kullen i Huddinge
Org. nr. 716419-8769

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge (716419-8769) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vårdaren 5, 6 och 7 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Stadgeenlig fastighetstillsyn i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes under perioden mars - maj.

Föreningens ekonomi

I och med att vi kontinuerligt följer upp planen för projektet Kullen 2015 så har föreningens ekonomi stadigt förbättrats under projektets gång. Vid projektets början hade vi ett balanserat resultat på -6 746 375 kronor. Ett resultat som stadigt förbättrats sedan dess. De senaste åren har dock ett stort antal lägenheter behövt renoveras pga vattenskador. Detta har under 2013 kostat knappt 1,3 miljoner kronor men trots detta har vi efter förra årets temporära bakslag återigen lyckats få ett positivt resultat. Styrelsens förslag på hur årets resultat skall disponeras finns på sida 10. Genom att följa planen för projektet Kullen 2015 kan vi planera vår ekonomi, något som under många år varit omöjligt.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-20. På stämman deltog 23 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 416 medlemmar (röstberättigade) varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Vid årets slut bestod styrelsen av följande ledamöter;

Annika Klasson	ordförande
Roger Svahn	vice ordförande
Tobias Hübinette	sekreterare
Valon Rama	ledamot
Priyaranjan Bhakat	ledamot
Bogdan Purcil	ledamot
Josefine Högström	ledamot
Lennart Gimbergsson	ledamot
Amara Saifi	ledamot
Anita Gupta	ledamot
Theresa Apelqvist	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Svahn, Bogdan Purcil, Valon Rama, Josefine Högström och Anita Gupta.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Namn	Annika Klasson	Roger Svahn	Tobias Hübinette	Anita Gupta	Priyaranjan Bhakat
Född år	1964	1963	1971	1976	1966
Invald år	2002 suppleant 2003 ordinarie	2008	2007 suppleant 2008 ordinarie	2013	2010 suppleant 2011 ordinarie
Befattning	Ordförande	Vice ordf	Sekreterare	Ledamot	Ledamot
Mötesnärvaro	13	13	7	7	12
Diplomerad ledamot	Ja		Ja		Ja

Namn	Valon Rama	Amara Saifi	Bogdan Purcil	Lennart Gimbergsson	Josefine Högström
Född år	1983	1987	1983	1946	1990
Invald år	2011	2013	2011	2012	2012
Befattning	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot	Ledamot
Mötesnärvaro	10	9	7	11	11
Diplomerad ledamot			Ja		Ja

Namn	Theresa Apelqvist
Född år	1969
Invald år	2013
Befattning	HSB-ledamot
Mötesnärvaro	9
Diplomerad ledamot	Ja

Revisor

Revisor har varit Roland Sennerstam, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Annika Klasson, Roger Svahn, Josefine Högström med Valon Rama, Amara Saifi och Bogdan Purcil som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Greger Wallberg, Martin Kjellberg och Daniel Majewski.

Studie- och fritidsverksamhet

Priyaranjan Bhakat har varit studieorganisatör under året. Hans uppdrag har varit att se till att samtliga i styrelsen gått de kurser som planerats.

Genom att gå HSB Södertörns grundkurs och fortsättningskurs 1-4 under ett och samma kursår kan styrelseledamöter och suppleanter tillägna sig nödvändiga kunskaper för att utföra sitt styrelseuppdrag på ett bra sätt. Detta kallas att bli "Diplomerad styrelseledamot". Målsättningen är att alla styrelsemedlemmar ska vara diplomerade och under året har ytterligare två diplomerats.

Bastu- och gymgruppen har bestått av Daniel Majewski, Elisabeta Sköld, Helena Käcke, Jaakko Vakkamaa, Manuel Gonzales, Maria Esperi och Sari Kärkkainen samt Annika Klasson från styrelsen. Gruppen samordnar olika aktiviteter som har med bastu och gym att göra.

Gårds- och miljögruppen har bestått av Bernt Hellgren, Folke Lidén, Greger Wallberg och Jannis Goltsis valda vid föreningsstämman samt Amara Saifi från styrelsen. Gruppen samordnar olika aktiviteter som har med gården och miljön att göra.

Festkommittén har bestått av Martin Kjellberg, Snubar Osman, Yasin Göcmenoglu samt Amara Saifi och Annika Klasson från styrelsen. Gruppen samordnar olika aktiviteter såsom sommarens gårdsfest och halloweenpartyt på hösten.

PR-/Infogruppen har bestått av Svante Björkander samt Annika Klasson från styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 471 medlemslägenheter har under året 69 överlåtits och 3 upplåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
471	lägenheter	30 782
415	varav lägenheter, bostadsrätt	27 196
56	varav lägenheter, hyresrätt	3 586
9	lokaler (hyresrätt)	219
227	p-platser/garage	

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning samt ekonomiska förvaltning har under året utförts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Städpoolen i Stockholm AB och fastighetsskötseln av AdEx Fastighetsutveckling AB.

Under året har Eva Göthe från HSB Södertörn fungerat som förvaltare.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna för 2013 höjdes med 1,0 % från och med den 1 januari 2013.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen resulterade i att våra hyresgäster fick en höjning av sina hyror med 1,5 – 2,0 % från och med 2013-04-01. Skillnaden gjordes för att jämna ut hyresnivåerna som skiljde något mellan de olika husen.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 635	-605	977	-1 917	-9 916
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	1 038	1 027	1 017	1 007	995
Vatten, kr/kvm	29	32	28	29	28
Elektricitet, kr/kvm	49	57	54	60	28
Värme, kr/kvm	105	97	93	104	92
Räntekostnader, kr/kvm	222	248	264	224	249
Fastighetslån, kr/kvm	6 021	6 135	6 222	6 298	6 143
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 847	4 043	2 313	3 212	14 458

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Kvm=30 782 m^2

HSB:s Brf Kullen i Huddinge
Org. nr. 716419-8769

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under hösten 2013.

Som ett komplement till underhållsplanen så har föreningen under året tagit fram en uppdaterad åtgärdsplan som sträcker sig fram till år 2025. Planen som ersätter projektet "Kullen 2015" beskriver både åtgärder som krävs för att hålla fastigheterna i gott skick men även planer på åtgärder som kommer att utveckla boendet i Brf Kullen. En del av åtgärdsplanen handlar om att byta ut och fräscha upp ytskikten i trappuppgångarna. Med anledning av detta testar vi för närvarande en ny typ av golvmaterial i port 14D.

Parkeringsplatser

Efter inkomna klagomål på den långa väntetiden för att få en parkeringsplats i föreningen har styrelsen tagit i med krafttag för att minska incitamentet att vilja ha fler än en plats då det råder brist på parkeringsplatser. Detta har inneburit en höjning av hyran för den som hyr två eller fler parkeringsplatser. Höjningen av hyran kommer ske först i mitten av 2014. Det har även genomförts en inventering rörande vilka som förvarar otillåtna föremål på sin garageplats då detta naturligtvis inte är önskvärt.

Säkerhet

Under 2013 har styrelsen satsat på ett utökat säkerhetssystem med fler och bättre kameror i garagen. I samband med detta har belysningsarmaturen flyttats för att ge skarpare bilder från kamerorna.

Byte av VVC-stam och badrumsrenoveringar

Under året har arbetet med att renovera vattenskadade lägenheter fortsatt. Dessutom har ett antal VVC-stammar bytts ut eftersom det oftast varit dessa om orsakat vattenskadorna i fastigheterna.

Byte av gårdsbelysning

Under vintern 2012 upptäcktes att stolparna för belysningen på gården var i dåligt skick, en av dem gick till och med av. Efter en besiktning uppdagades att resterande stolpar var i lika dåligt skick. Därför beslutade styrelsen att under 2013 byta ut alla stolpar för att undvika att någon person skulle komma till skada. Även armaturerna byttes ut under året och ersattes med energisnålare LED-belysning.

Radonmätning

En utförlig mätning av radonet i husen påbörjades i slutet av 2012 och fortsatte under 2013. Resultatet visade så låga halter av radon i våra bostäder att det inte bedöms skadligt.

HSB:s Brf Kullen i Huddinge
Org. nr. 716419-8769

Trädfällning

På den norra sidan av Terapivägen 10 har vi haft problem med mögel och algväxt pga att de höga träden skuggat fasaden. Under året rensades det därför ut en del träd för att släppa igenom mer ljus.

En besiktning av träden på förskolans lekplats visade att de var i så pass dåligt skick att det fanns risk för att grenar skulle kunna ramla ned på barnen. Under hösten fälldes därför ett flertal träd på området. Under våren/sommaren 2014 kommer lekplatsen att få ny konstgräsmatta och nya, lite mindre, träd.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har en hel del arbete lagts ned på att få en fungerande brandskyddsverksamhet. Roger Svahn är brandskyddsansvarig. Emma Farm och Joel Halvars är brandskyddskontrollanter och utför regelbundna kontroller i våra fastigheter.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Brf Kullen skrev tidigt på HSB-rörelsens klimatavtal. Huvudmålet är att vi till år 2023 skall sänka våra utsläpp av koldioxid-ekvivalenter med 40 procent jämfört med 2000 års nivåer. På vägen dit finns det ett antal delmål:

1. Sänkning till år 2012 med 10 procent
2. Sänkning till år 2016 med 20 procent
3. Sänkning till år 2020 med 30 procent

År	Fjärrvärme MWh	Fastighetsel kWh	Värme CO_{2e} ton	El CO_{2e} ton	Totalt CO_{2e} ton
2000	4 908	1 413 310	346	413	759
2011	4 637	1 138 380	293	37	330
2012	4 562	1 155 298	233	43	276
2013	4 667	1 143 712	238	43	281

År	Antal ton CO_2 förändring	Procentuell CO_2 minskning	Antal lgh	Kg CO_2/lgh	m^2 A_{temp}	Kg CO_2/m^2 A_{temp}
2000			471	1609	39 544	19
2011	429	57	471	700	39 544	8
2012	483	64	471	586	39 544	7
2013	478	63	471	596	39 544	7

Källa för statistik
Fjärrvärme: 2000, 2011, 2012, 2013 från Södertörns Fjärrvärme (SFAB)
Fastighetsel: 2000 års förbrukning har beräknats utifrån att den hushållsel som redovisas i energideklarationen (1 386 690kwh) har antagits varit lika stor år 2000 som 2007 och därför subtraherats från volymen 2 800 000 kWh som elhandelsbolaget redovisat för år 2000. Detta ger 1 413 310 kWh i fastighetsel. Vattenfall, Home Solutions och Infometric.

Atemp: har hämtats från brf Kullens energideklaration.
Definition Atemp: Den golvarea i temperaturreglerade utrymmen som är avsedd att värmas till mer än 10 °C och som är begränsad av klimatskärmens insida.

HSB:s Brf Kullen i Huddinge
Org. nr. 716419-8769

Som en del i arbetet för mer klimateffektiv förbrukning anordnades 2011 en styrelsekonferens med stort fokus på miljöfrågor. Under konferensen togs en miljöpolicy för föreningen fram, se nedan.

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 471 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetselen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen

Utifrån miljöpolicyn togs det fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierades och följande mål sattes:

Fastighetsel: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011	1 138 380	4 637	77 542
2012	1 155 298	4 562	79 147
2013	1 143 712 (+0,5 %)	4 667 (+0,6 %)	78 580 (+1,3 %)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions och Infometric. Fjärrvärme; Södertörns Fjärrvärme. Vatten; Stockholm Vatten.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller både föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Kullen 2015:

Återvinning av spillvärme på tappvarmvattnet.

I början av 2012 kopplades återvinningen av spillvärmen på tappvarmvattnet in.
Vid slutet av året visade det sig att återvinningsgraden i snitt är endast ca 1,5 %. En utredning har visat att orsaken till detta är att fett i vattnet har lagrats i rören och på så sätt hindrat värmen från att återvinnas. Trots att rören spolats för att få bort fettet så har återvinningsgraden fortsatt att vara låg. Under 2013 fick HSB Södertörn därför i uppdrag att utreda vad detta beror på.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Från och med 2014-01-01 höjs avgifterna med 2,5 %. Denna höjning görs för att täcka indexhöjningen på våra avtal.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen har inte avslutats före tryckningen av denna årsredovisning. Vi vet därför inte om hyrorna för våra hyresrätter kommer att ändras under 2014.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 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

Badrum och vvc-stammar

Arbetet med att renovera vattenskadade badrum och läckande vvc-stammar fortsätter. För att säkerställa att så många lägenheter som möjligt kan renoveras har en summa pengar "öronmärkts" för just detta ändamål. Målet är att samtliga vvc-stammar ska vara utbytta under 2014.

Trapphusrenovering

Planeringen för renoveringen har inletts och vi inväntar aktuella kostnadsförslag för att kunna planera arbetet. Starten av projektet sker när kostnadsförslagen har presenterats så att vi kan planera in en lämplig arbetsordning.

Byte av entrépartier

Under 2014 kommer vi att påbörja projektet att byta ut våra entrépartier.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året kommer vi att röktesta våra branddörrar för att säkerställa att de är täta.

Framtida underhåll

Utöver tidigare nämnda projekt planerar styrelsen bland annat att genomföra följande underhåll och projekt:

- Renovering av gården
- Flytt av avlopp i garagen så att de inte finns inne i burarna
- Målning av golv, väggar och tak i garage
- Byte av burgrindar i garage
- Byte av blandare (bytet sker kontinuerligt redan nu)
- Fönsterrenovering (kontinuerligt)
- Utredning bergvärme/solenergi
- Utredning av stambyte

Utöver dessa åtgärder så finns det många åtgärder som ingår i den ordinarie underhållsplanen.

HSB:s Brf Kullen i Huddinge
Org. nr. 716419-8769

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 433 887
Årets resultat	1 634 936
	201 049

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-2 224 808
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	4 050 000
Balanserat resultat	-1 624 143
	201 049

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 6 672 182 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till -190 256 kronor istället för det redovisade 1 634 936 kronor.

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

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**33 201 174**	**32 744 658**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-18 238 384	-18 915 318
Utfört underhåll		-2 224 808	-2 718 067
Fastighetsskatt		-586 250	-659 865
Avskrivningar	Not 3	-3 756 128	-3 606 608
Summa fastighetskostnader		-24 805 571	-25 899 858
Rörelseresultat		**8 395 603**	**6 844 801**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	131 659	184 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-6 893 516	-7 634 803
Summa finansiella poster		-6 761 857	-7 450 119
Resultat efter finansiella poster		**1 633 746**	**-605 318**
Skatt pga ändrad taxering		1 190	0
Årets resultat		**1 634 936**	**-605 318**

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	181 740 177	184 104 771
Mark		10 713 655	10 713 655
Maskiner och inventarier	Not 7	27 529	52 048
Installationer	Not 8	10 395 652	10 940 243
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	510 982	248 751
		203 387 995	206 059 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	600	600
		600	600
Summa anläggningstillgångar		203 388 595	206 060 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		677 546	508 626
Avräkningskonto HSB Södertörn		7 035 456	4 289 366
Övriga fordringar	Not 11	127 410	626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	569 738	899 932
		8 410 150	5 698 551
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	7 000 000
Kassa och bank			
Övrigt		22 151	22 063
		22 151	22 063
Summa omsättningstillgångar		15 432 300	12 720 614
Summa tillgångar		**218 820 896**	**218 780 681**

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Insatser		14 822 652	14 743 880
Upplåtelseavgifter		5 940 117	4 148 889
Underhållsfond		4 846 990	4 043 057
		25 609 759	22 935 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 433 887	-24 635
Årets resultat		1 634 936	-605 318
		201 049	-629 954
Summa eget kapital		25 810 808	22 305 872
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	184 395 647	186 658 663
		184 395 647	186 658 663
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 263 388	2 179 405
Leverantörsskulder		2 370 153	3 038 258
Skatteskulder		0	3 869
Fond för inre underhåll		354 938	373 864
Övriga skulder	Not 16	147 030	60 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 478 932	4 159 792
		8 614 440	9 816 146
Summa avsättningar och skulder		193 010 087	196 474 809
Summa eget kapital och skulder		**218 820 896**	**218 780 681**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		65 381 000	65 381 000
varav frigjorda		0	0
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader
Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,77 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader/installationer
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.
Undantag är datorer som av skrivs av 33,3 % per år.
Under 2013 har genomgång av föreningens inventarieförteckning utförts och eventuella utrangeringar gjorts.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Konsumtionsavgifter
De eventuella intäkter som härleds från den av bostadsrättshavarna inbetalda ersättningen för förbrukad el eller värme redovisas som en reducering av el- eller värmekostnaderna. Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2013.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
Förtroendevalda	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	113 550	103 840
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	69 611	78 726
Revisorsarvode	6 250	6 250
Löner och andra ersättningar	55 365	40 510
Sociala kostnader	56 166	58 751
	300 942	288 077
Anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	450	450
Totalt	**301 392**	**288 527**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	31 956 922	31 608 628
	Hyror	1 306 398	1 199 472
	Övriga intäkter	225 845	222 574
	Avgiftsbortfall	-80 158	-84 535
	Hyresbortfall	-207 833	-201 481
		33 201 174	32 744 658
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	301 392	288 527
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	3 292 103	3 161 366
	Reparationer	2 194 872	2 327 354
	El	1 532 145	1 745 572
	Uppvärmning	3 244 489	2 972 270
	Vatten	907 228	972 786
	Sophämtning	878 244	1 019 787
	Övriga driftskostnader skötsel	882 551	959 537
	Förvaltningsarvoden	1 863 591	1 923 017
	Övriga driftskostnader	3 141 770	3 545 101
		18 238 384	**18 915 318**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	2 364 594	2 337 954
	Maskiner och inventarier	24 518	51 302
	Installationer	1 367 016	1 217 352
		3 756 128	**3 606 608**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	518	350
	Ränteintäkter skattekonto	79	196
	Övriga ränteintäkter	131 062	184 138
		131 659	**184 684**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	6 893 516	7 634 802
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1
		6 893 516	**7 634 803**

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	224 895 776	224 895 776
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**224 895 776**	**224 895 776**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 791 005	-38 453 051
	Årets avskrivningar	-2 364 594	-2 337 954
	Utgående avskrivningar	-43 155 599	-40 791 005
	Bokfört värde	**181 740 177**	**184 104 771**
	Taxeringsvärden för fastigheterna Vårdaren 5-7		
	Byggnad - bostäder	172 000 000	170 000 000
	Byggnad - lokaler	749 000	736 000
		172 749 000	170 736 000
	Mark - bostäder	54 000 000	46 000 000
	Mark - lokaler	885 000	840 000
		54 885 000	46 840 000
	Taxvärde totalt	**227 634 000**	**217 576 000**
Not 7	**Maskiner och inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	789 367	789 367
	Utrangeringar	-41 540	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**747 827**	**789 367**
	Ingående avskrivningar	-737 319	-686 017
	Utrangeringar	41 540	0
	Årets avskrivningar	-24 518	-51 302
	Utgående avskrivningar	-720 297	-737 319
	Bokfört värde	**27 529**	**52 048**
Not 8	**Installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	17 149 582	9 513 622
	Årets investeringar	822 425	7 635 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 972 007**	**17 149 582**
	Ingående avskrivningar	-6 209 339	-4 991 987
	Årets avskrivningar	-1 367 016	-1 217 352
	Utgående avskrivningar	-7 576 355	-6 209 339
	Bokfört värde	**10 395 652**	**10 940 243**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående värde	248 751	4 340 591
	Årets nyanläggningar	262 231	3 544 120
	Omklassifiering till installationer	0	-7 635 960
	Pågående nyanläggningar, markarbeten gårdar	**510 982**	**248 751**

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	**600**	**600**
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	126 703	0
	Skattekonto	707	626
		127 410	**626**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalt vatten	76 290	47 365
	Övriga förutbetalda kostnader	475 891	827 638
	Upplupna intäkter	17 557	24 929
		569 738	**899 932**
Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Fastränteplaceringar HSB Södertörn	**7 000 000**	**7 000 000**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 743 880	4 148 889	4 043 057	-24 635	-605 318
Vinstdisp enl. stämmobeslut	78 772	1 791 228	803 933	-1 409 251	605 318
Årets resultat					1 634 936
Belopp vid årets slut	**14 822 652**	**5 940 117**	**4 846 990**	**-1 433 886**	**1 634 936**

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10131952	4,42%	2014-02-11	923 614	20 152
SBAB	10131995	4,42%	2014-02-11	478 040	10 676
SBAB	10132002	4,04%	2014-05-28	17 816 278	399 797
SBAB	60733813	3,03%	2014-05-15	5 463 093	558 328
SEB Banken Bolån	11638368	3,34%	2015-06-28	3 793 542	200 000
Stadshypotek	356606	4,06%	2015-07-30	4 634 926	99 144
Stadshypotek	478926	3,81%	2015-09-30	965 565	20 220
Stadshypotek	671917	3,80%	2016-07-30	4 919 171	49 316
Swedbank Hypotek Å	851396036	3,06%	2018-09-27	10 550 162	160 000
Swedbank Hypotek Å	854167293	2,26%	2014-11-10	24 981 747	180 000
Swedbank Hypotek Å	2655702278	2,42%	2015-10-27	15 693 345	0
Swedbank Hypotek Å	2658628728	3,47%	2014-01-23	10 296 488	217 600
Swedbank Hypotek Å	2850077237	2,72%	2016-02-25	9 675 000	100 000
Swedbank Hypotek Å	2850077245	3,24%	2014-04-25	9 675 000	100 000
Swedbank Hypotek Å	851357855	2,75%	2015-01-27	1 569 256	40 000
Swedbank Hypotek Å	854157757	3,46%	2018-04-27	20 000 000	0
Swedbank Hypotek Å	854257482	3,33%	2017-04-25	45 223 808	108 155
				186 659 035	**2 263 388**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	184 395 647
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till	175 342 095

Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	11 700	6 150
	Arbetsgivaravgifter	9 309	5 964
	Mervärdesskatt	96 266	41 589
	Övriga kortfristiga skulder	29 755	7 255
		147 030	**60 958**

HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	1 015 222	1 135 746
	Upplupen el	79 118	310 746
	Upplupen värme	0	434 774
	Upplupen sophämtning	7 265	490
	Beräknat arvode för revision	19 800	19 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 332 921	2 152 626
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 606	106 410
		3 478 932	**4 159 792**

Huddinge, den 25/4-14

Amara Saifi

Anita Gupta

Annika Klasson

Bogdan Purcil

Josefine Högström

Lennart Gimbergsson

Priya Ranjan Bhakat

Roger Svahn

Teresa Appelkvist

Tobias Hübinette

Valon Rama

Vår revisionsberättelse har 2014-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Roland Sennerstam
Av stämman vald revisor

Bernadette Larsson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Kullen i Huddinge

Organisationsnummer 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Kullen i Huddinge 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. 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 2013-12-31 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 Brf Kullen i Huddinge 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

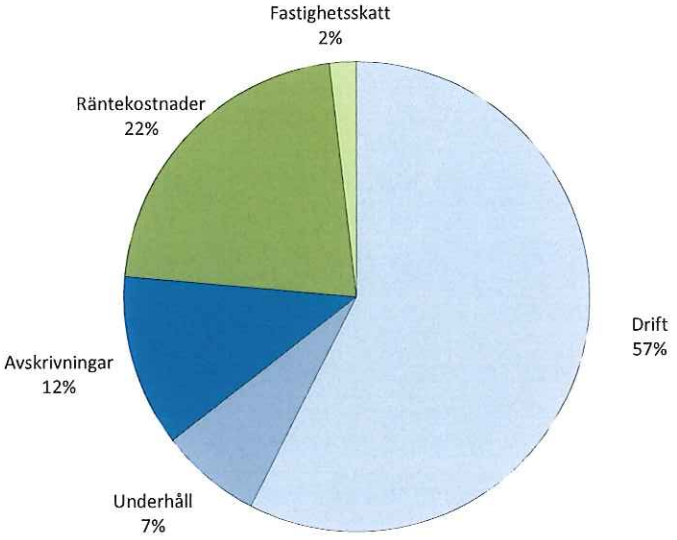
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge 8/5 2014

Roland Sennerstam
Av föreningen vald revisor

Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

