



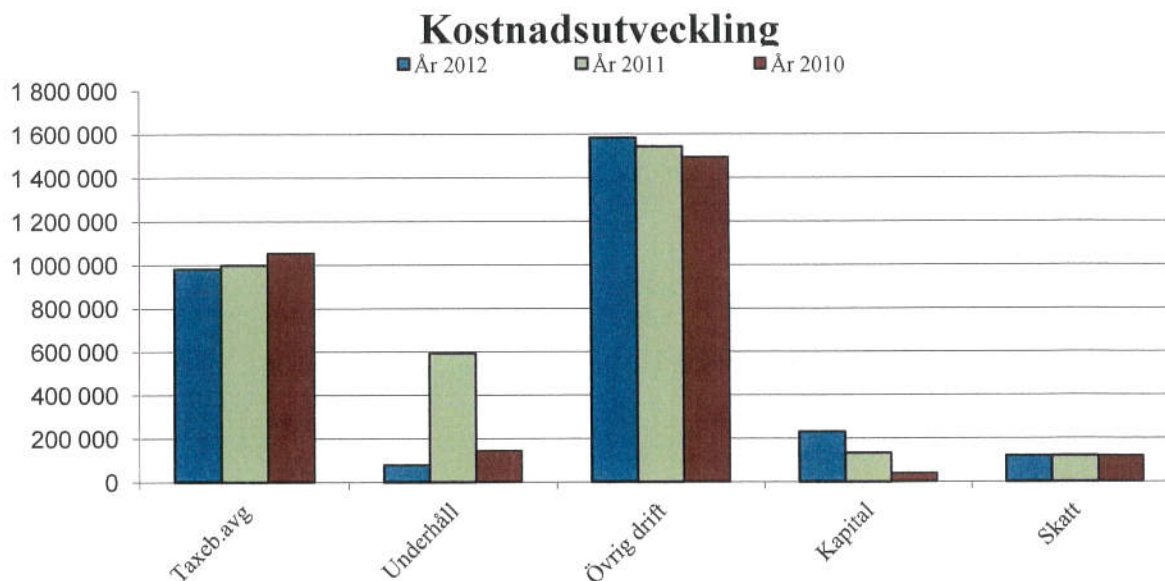
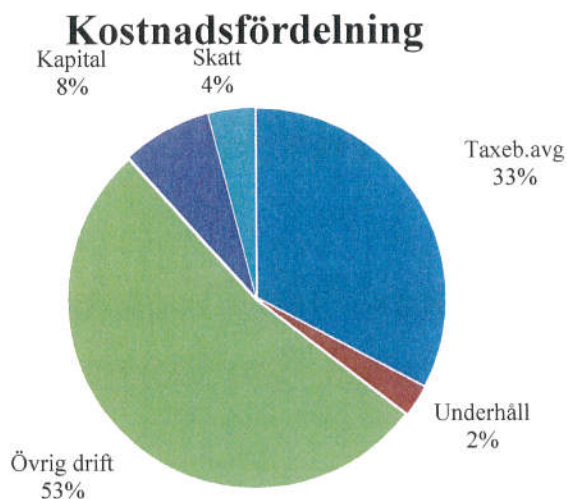
HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2012-01-01—2012-12-31



Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	512	492	492	492	478
Fond för yttre underhåll kr/kvm	852	801	782	729	659
Lån per kvm	842	869	358	141	0
Kassalikviditet i %	66	161	152	41	67
Genomsnittlig skuldränta i %	2,86	0	0	0	0

Ca

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2012. I stämman deltog 20 (17) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 17 november och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2012 med 4 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2013 och beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m januari 2013.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 512 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 130 (128). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 16 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

69

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Gustafsson	ordförande
Niklas Kiesbye	vice ordförande
Göran Herrdin	sekreterare
Bodil Klyftell	
Per Leidevall	utsedd av HSB Dalarna

Suppleant har varit:

Thomas Lindvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Göran Herrdin och Niklas Kiesbye samt styrelsesuppleanten Thomas Lindvall.

Styrelsen har under året hållit 10 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Margareta Lindblad, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anette Granberg med Leif Solum som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Haglöf och Daniel Dalberg med Daniel Haglöf som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Thomas Lindvall har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Lars Gustafsson med Niklas Kiesbye som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.

Årets underhåll

- Dränering, stamreovering samlingsledningar.

4

Planerat underhåll

- I underhållsplan finns bl a följande noterat:
- Motorvärmarruttag
- Ventilation
- Tvättstugeutrustning

Förslag till resultatdisposition

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början		1 464 829
<hr/>		
<u>Styrelsens behandling av yttre fond</u>		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-439 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	<u>78 839</u>	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-360 161	-360 161
		<hr/>
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		1 104 668
Årets resultat		567 278
		<hr/>
Totalt att disponera		1 671 946

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning **1 671 946**

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

Q

Resultaträkning		2012	2011
Nettoomsättning	Not 1	3 832 253	3 714 184
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 577 202	-2 540 426
Planerat underhåll	Not 3	-78 839	-593 825
Fastighetsskatt/avgift		-119 430	-119 430
Avskrivningar	Not 4	-268 366	-286 731
Summa fastighetskostnader		<u>-3 043 837</u>	<u>-3 540 411</u>
Rörelseresultat		788 416	173 773
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 645	8 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-230 784	-133 170
Summa finansiella poster		<u>-221 138</u>	<u>-124 356</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		567 278	49 417
Årets resultat		567 278	49 417

CA

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	13 998 420	10 764 023
Mark		494 000	494 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	1 664 000
		<u>14 492 420</u>	<u>12 922 023</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Dalarna		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 492 920	12 922 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 659	8 947
Avräkningskonto HSB Dalarna		1 217 072	1 751 460
Skattefordringar		5 970	1 266
Övriga fordringar	Not 9	998	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	180 045	220 077
		<u>1 408 744</u>	<u>1 982 738</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa omsättningstillgångar		1 410 244	1 984 238
Summa tillgångar		15 903 163	14 906 761

ca

Balansräkning	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	483 835	483 835
Yttre underhållsfond	6 051 575	5 691 414
	<u>6 535 410</u>	<u>6 175 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 104 668	1 415 412
Årets resultat	567 278	49 417
	<u>1 671 946</u>	<u>1 464 829</u>
Summa eget kapital	8 207 356	7 640 078
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>5 860 434</u>	<u>6 173 578</u>
	5 860 434	6 173 578
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	120 000	0
Leverantörsskulder	912 579	293 053
Fond för inre underhåll	490 777	473 087
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>277 018</u>	<u>291 965</u>
	1 835 374	1 093 105
Summa skulder	7 695 808	7 266 683
Summa eget kapital och skulder	15 903 163	14 906 761
Ställda säkerheter		
Uttagna panter	7 500 000	4 739 000
Ställda panter	7 500 000	4 739 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

CA

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.

Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Omföring från yttre fond beslutas av styrelsen.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Ovriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Mötesarvode	20 800	20 000
Övriga ersättningar	97 500	975
Revisorsarvode	5 000	5 000
	<u>163 300</u>	<u>65 975</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	65 250
	<u>0</u>	<u>65 250</u>
Sociala kostnader	56 964	40 291
Totalt	<u>220 264</u>	<u>171 516</u>

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

Caj

Noter	2012	2011
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 638 160	3 498 180
Hyror	296 073	280 146
Övriga intäkter	19 840	58 223
Bruttoomsättning	<u>3 954 073</u>	<u>3 836 549</u>
Avsatt till inre fond	-71 101	-71 101
Hyresbortfall	-50 719	-51 264
	<u>3 832 253</u>	<u>3 714 184</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	56 964	105 541
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	575 663	574 642
Löpande underhåll	60 902	62 868
Taxebundna kostnader:		
El	127 592	136 254
Uppvärmning	564 397	574 970
Vatten	195 681	194 260
Sophämtning	93 084	92 014
Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	415 426	312 130
Övriga driftkostnader	487 493	487 747
	<u>2 577 202</u>	<u>2 540 426</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymnen	0	66 312
Utfört underhåll installationer	78 839	75 018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	452 495
	<u>78 839</u>	<u>593 825</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	268 366	286 731
	<u>268 366</u>	<u>286 731</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	9 245	8 016
Ränteintäkter skattekonto	10	799
Övriga ränteintäkter	390	0
	<u>9 645</u>	<u>8 815</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	170 760	0
Övriga finansiella kostnader	60 023	133 170
	<u>230 784</u>	<u>133 170</u>

Q

Noter	2012-12-31	2011-12-31		
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 424 100	4 424 100		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 424 100	4 424 100		
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	12 317 490	10 317 490		
Årets investeringar	3 502 763	2 000 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 820 253	12 317 490		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 977 567	-5 690 836		
Årets avskrivningar	-268 366	-286 731		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 245 933	-5 977 567		
Bokfört värde	13 998 420	10 764 023		
Taxeringsvärde				
Byggnad	23 354 000	23 354 000		
Mark	6 109 000	6 109 000		
Taxeringsvärde totalt	29 463 000	29 463 000		
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott				
Markarbeten	1 664 000	33 995		
Ovan nyanläggning aktiverad	-1 664 000	0		
Pågående nyanläggningar	0	1 630 005		
	0	1 664 000		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	998	988		
	998	988		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda fastighetsförsäkring	97 148	0		
Förutbetalda kabel-TV	20 102	0		
Förutbetalda bredbandsanslutning	55 501	27 751		
Förutbetalda bevakning	7 294	2 586		
Avtal Siemens	0	2 790		
Ersättning från Trygg Hansa	0	186 950		
	180 045	220 077		
Not 11 Kassa och Bank				
Handkassa	1 500	1 500		
	1 500	1 500		
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Ytre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	5 691 414	1 415 412	49 417
2011 års vinstdisp enligt stämmobeslut			49 417	-49 417
Årets omförelse enligt styrelsebeslut		360 161	-360 161	
Årets resultat				567 278
Belopp vid årets slut	483 835	6 051 575	1 104 668	567 278

9

Noter **2012-12-31** **2011-12-31**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

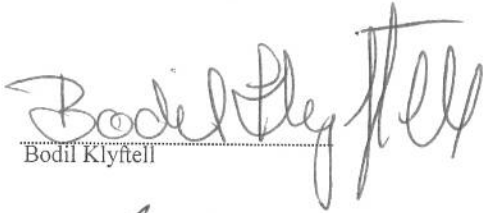
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Nordea Hypotek	39788593992	2,27%	2013-01-01	2 945 000	0
Nordea Hypotek	39788594018	2,27%	2013-02-05	2 945 000	0
Checkkredit Nordea				90 434	6 173 578
				5 980 434	6 173 578
Kortfristig del av långfristig skuld				120 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 860 434	6 173 578

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter				258 498	283 930
Upplupna räntekostnader				10 180	0
Upplupet revisionsarvode				8 340	8 035
				277 018	291 965

Ca

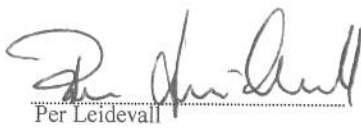
Borlänge den 28/2 2013


Bodil Klyftell

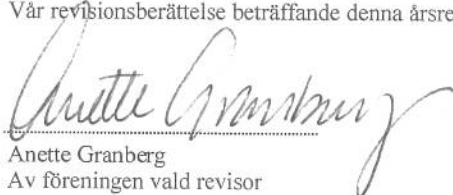

Göran Herrdin

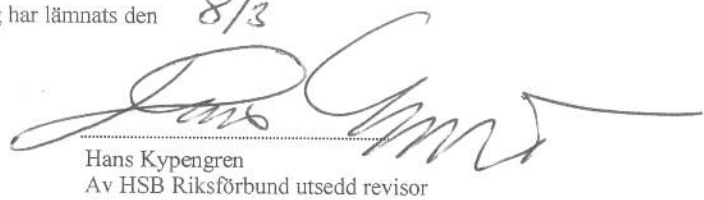

Lars Gustafsson


Niklas Kiesbye


Per Leidevall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8/3


Anette Granberg
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen för år 2012.

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 den 31 december 2012 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 Lisselhagen för år 2012.

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 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.

Borlänge den 8/3 2013

Anette Granberg

Av föreningen vald
revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.