allabrf.se

Styrelsen för
HSB brf Gråbo i Huskvarna

Org.nr: 726000-3525

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna

Org. nr. 726000-3525

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01--2014-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1962 på fastigheten Gråbo Gård 11 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. Med anledning av stambyte år 2000/2001 har värdeåret för fastigheten satts till år 1971. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Häradsvägen 6-10.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	66	st	2 rok	4 183,5	m²
		39	st	3 rok	2 964,0	m²
		105	st		7 147,5	m²
P-platser	Hyresrätt	68	st			
Totalt		173	st		7 147,5	m²

allabrf.se

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av värmepumpar (2011).
- Byte av frånluftsfläktar (2010).
- Byte av entrédörrar och källardörrar (2008).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya planteringar och ny gräsyta.
- Nya hissar.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-10-24.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fönsterbyte.
- Tvättmaskin.
- Målning.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat olika aktiviteter som veckomöte med fika, pub-kvällar, midsommarfest och julfirande.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2014-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 558 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

allabrf.se

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19. På stämman deltog 43 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 106 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jan Holmström	ordförande
Hans Käll	vice ordförande
Olga Pozdeeva	sekreterare
Bo Hedlund	ledamot
Rolf Malcolmsson	ledamot
Zanitha Bokinge Livf	ledamot
Mirela Hodzic	ledamot
Jan-Irvis Scheynius	ledamot
Alf Gustafsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Holmström, Rolf Malcolmsson, Jan-Irvis Scheynius, och Mirela Hodzic.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Holmström, Hans Käll, Rolf Malcolmsson och Bo Hedlund,två i förening.

Vicevärdar har varit Rolf Malcolmsson och Jan Holmström.

Revisor har varit Per Andersson med Marianne Jonsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Bo Hedlund och Rolf Malcolmsson med Jan Holmström som suppleant.

Valberedning har varit Ann-Mary Almström, Maria Gustafsson och Per Andersson.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 036	3 902	3 908	3 810	3 715
Res. efter finansiella poster, tkr	937	337	478	316	136
Soliditet, %	19%	15 %	13 %	10 %	8 %
Balansomslutning, tkr	18 229	17 490	17 545	17 108	17 467
Eget kapital, tkr	3 506	2 569	2 232	1 754	1 438
Taxeringsvärde, tkr	50 600	50 600	45 600	45 600	45 600
- varav byggnad, tkr	39 000	39 000	35 000	35 000	35 000
Underhållsfond tkr	1 991	1 683	1 229	945	843
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	558	541	541	531	520
Långfristig Bankskuld kr/m^2	1 843	1 873	1 905	1 937	1 938
Räntekostnader kr/m^2	47	61	64	62	73

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	227 217
Årets resultat	937 050
	1 164 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-200 439
Balanserad vinst	264 706
	1 164 267

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 890 738 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 035 783	3 902 382
Summa rörelseintäkter		4 035 783	3 902 382
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-2 004 436	-2 110 556
Underhåll enligt plan		-200 439	-341 391
Personalkostnader	Not 3	-89 468	-80 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 737	-600 770
Summa rörelsekostnader		-2 766 080	-3 132 845
Rörelseresultat		**1 269 703**	**769 537**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 472	2 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 125	-435 165
Summa finansiella poster		-332 653	-432 602
Årets resultat		**937 050**	**336 935**

Förslag till resultatdisposition		
Årets resultat	937 050	336 935
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-650 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	200 439	341 391
Resultat efter fondförändring	**37 489**	**28 326**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 4	15 669 254	14 340 991
Mark		187 087	187 087
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 5	0	2 485
		15 856 341	14 530 563
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 6	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 856 841	14 531 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göta		2 201 354	2 831 480
Övriga fordringar	Not 7	27 873	16 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	86 592	73 827
		2 315 819	2 921 801
Kassa och bank			
Bankkonto		55 997	37 359
		55 997	37 359
Summa omsättningstillgångar		2 371 816	2 959 160
Summa tillgångar		**18 228 657**	**17 490 223**

allabrf.se

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		350 505	350 505
Fond för yttre underhåll		1 991 177	1 682 568
		2 341 682	2 033 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		227 217	198 891
Årets resultat		937 050	336 935
		1 164 267	535 826
Summa eget kapital		3 505 949	2 568 899
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 175 208	13 390 777
		13 175 208	13 390 777
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	217 540	225 424
Leverantörsskulder		212 847	174 270
Fond för inre underhåll		694 952	664 927
Övriga skulder	Not 12	15 512	1 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	406 649	464 755
		1 547 500	1 530 547
Summa skulder		14 722 708	14 921 324
Summa eget kapital och skulder		**18 228 657**	**17 490 223**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Uttagna pantbrev		20 829 000	20 829 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,56% av anskaffningsvärdet.

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

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 439 905 kr (439 905 kr).

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde omm inte annat anges.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2014-01-01 2014-12-31**	**2013-01-01 2013-12-31**
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 600	28 600
Vicevärdsarvode	41 992	34 992
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	8 257	5 624
Sociala kostnader	9 619	8 913
	89 468	80 129

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

allabrf.se

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	3 986 256	3 870 156
	Hyror garage och p-platser	82 500	81 400
	Hyror övriga objekt	4 500	4 100
	Elavgifter motorvärmare	20 300	20 400
	Övriga intäkter	45 427	29 727
	Bruttoomsättning	4 138 983	4 005 783
	Hyresbortfall	-1 200	-1 400
	Avsatt till inre fond	-102 000	-102 000
		4 035 783	**3 902 382**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	468 179	436 602
	Reparationer	96 402	112 107
	El	175 377	185 026
	Uppvärmning	544 728	616 379
	Vatten	188 433	197 571
	Sophämtning	113 359	110 474
	Kabel-TV, internet	66 096	64 698
	Fastighetsförsäkring	34 377	50 747
	Fastighetsskatt	127 680	127 050
	Förvaltningsarvoden	123 441	118 953
	Medlemsavgifter	37 300	37 300
	Övriga driftskostnader	29 064	53 649
		2 004 436	**2 110 556**
Not 3	**Personalkostnader**		
	Löner och andra ersättningar	8 257	5 624
	Arvoden	71 592	65 592
	Sociala avgifter	9 619	8 913
		89 468	**80 129**

allabrf.se

Noter

	2014-12-31	2013-12-31

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående anskaffningsvärde	28 397 075	28 397 075
Årets investeringar, hissbyte	1 800 000	0
Årets utrangering, hissbyte	-611 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 585 232	28 397 075
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 056 084	-13 455 314
Årets avskrivningar	-471 737	-600 770
Årets utrangering, hissbyte	611 843	0
Utgående avskrivningar	-13 915 978	-14 056 084
Utgående bokfört värde	**15 669 254**	**14 340 991**

Taxeringsvärde för Jönköping Gråbo Gård 11

Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000
Mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde totalt	50 600 000	50 600 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott

Byggledning upphandling hissar, överfört till byggnader (Not 4)	**0**	**2 485**

Not 6 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar	10 260	6 314
Skattekonto	8 320	8 180
Övriga fordringar	9 293	2 000
	27 873	**16 494**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 592	73 827
	86 592	**73 827**

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	350 505	0	1 682 568	198 891	336 935
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			650 000		-650 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-341 391		341 391
Överföring till balans. Resultat				28 326	-28 326
Årets resultat					937 050
Belopp vid årets slut	**350 505**	**0**	**1 991 177**	**227 217**	**937 050**

allabrf.se

Noter **2014-12-31** **2013-12-31**

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1569-248987	2,64%	2015-06-30	1 368 632	42 992
Stadshypotek	07-1569-255700	1,79%	2016-07-30	2 637 882	79 736
Stadshypotek	08-1569-257804	1,37%	2015-10-30	4 576 177	46 224
Stadshypotek	07-1569-251823	2,51%	2015-12-01	4 810 057	48 588
				13 392 748	217 540

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**13 175 208**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	12 305 048

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**217 540**	**225 424**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 054	874
Arbetsgivaravgifter	5 458	297
	15 512	**1 171**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	28 554	44 850
Övriga upplupna kostnader	125 383	112 079
Förutbetalda hyror och avgifter	252 712	307 826
	406 649	**464 755**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Noter	**2014-12-31**	**2013-12-31**

Huskvarna 23/3 2015

Jan Holmström

Bo Hedlund

Hans Käll

Alf Gustafsson

Jan-Irvis Scheynius

Mirela Hodzic

Olga Pozdeeva

Rolf Malcolmsson

Zanita Bokinge Livf

Vår revisionsberättelse har 2015-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per Andersson
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Gråbo i Huskvarna

Organisationsnummer 726000-3525

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gråbo i Huskvarna för år 2014.

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.

Revisorernas 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 det 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 2014-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Gråbo i Huskvarna för år 2014.

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.

Huskvarna 7/4 2015

Per Andersson
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor