ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Roddaren i Härnösand, org.nr. 788000-1016, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Roddaren nr 8, byggd år 1962, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes under november månad 2014.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07. På stämman deltog 28 medlemmar. På stämman behandlades förutom stadgeenliga frågor, även inkomna motioner

1. Motion om väggmonterade fällstolar i entréerna

2. Motion om byte av samtliga lägenhetsdörrar/ytterdörrar

Motionen om väggmonterade fällstolar bifölls. Styrelsen har under året undersökt alternativa lösningar där också hänsyn tagits till brandsäkerheten. Stolarna har monterats i december 2014.

Vad gäller motionen om byte av samtliga lägenhetsdörrar/ytterdörrar så avslogs den vid stämman 2013. Motionen återkom till stämman 2014 och bifölls då enligt styrelsens beslut nedan.

Styrelsen har diskuterat motionen vid sammanträde i mars 2014 och beslutat att föreslå stämman att byte av samtliga lägenhetsdörrar ska prioriteras i underhållsplanen för utförande senast 2018."

Föreningen hade vid årets slut 62 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

allabrf.se

Styrelse från årsstämman 2014 till årsstämma 2015

Per-Olov Svedin	ordförande
Leif Hammarström	vice ordförande
Agneta Palm	sekreterare och ledamot
Gun-Marie Sjölander	ledamot
H Henrik Cristensen	ledamot
Markus Bylund	ledamot
Per Gyllenberg	ledamot utsedd av HSB Mitt
Madelene Gustafsson	suppleant utsedd av HSB Mitt
Anders Moverare	brandskyddsansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2015 är ledamöterna Agneta Palm, P-O Svedin och H Henrik Christensen.

Styrelsen har under året 2014 hållit sju protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har under året varit P-O Svedin, Leif Hammarström, Gun-Marie Sjölander och Agneta Palm, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Carin Bodén med Lars Öberg som suppleant ,valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs distriktsstämma

Till föreningens representanter till distriktsstämman 2015 valdes ordförande P-O Svedin med vice ordförande Leif Hammarström som ersättare.

Valberedning

Till Valberedning valdes vid årsstämman Karin Eriksson och Anna Holmqvist.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 54 medlemslägenheter har under året två överlåtelser skett.

Antal	Benämning	Total yta m²
54	lägenheter (bostadsrätt)	3.370
1	lägenheter (hyresrätt)	20 (har varit föremål för föräljning under 2014 men uppdraget har dragits tillbaka tills vidare)
18	garageplatser	
17	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 11 297 000 kr, se not 7.

Förvaltning

Den ekonomiska, tekniska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har, under Madelene Gustavssons sjukskrivning under året, varit HSB Mitts ledamot Per Gyllenberg

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 173	2 121	2 081	2 056	2 022
Rörelseresultat	471	275	236	431	140
Resultat efter finansiella poster	275	46	5	214	-99
Balansomslutning	8 289	8 158	8 373	8 387	8 405
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,1	0	0	0	0,1
Soliditet	17	14			

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Takbesiktning har skett den 1 oktober 2014 – med en del påpekanden som måste åtgärdas.

Fastighetsbesiktning har utförts under hösten 2014

Uppgrävning av rabatt med jordbin utanför Långgatan 38.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Någon särskild fritidsaktivitet har inte anordnats av föreningen, förutom sedvanliga förtäringar vid årsstämman den 7 maj och julfesten som anordnades den 12 december 2014. Femton medlemmar deltog vid julfesten.

Avgifter och hyror

Månadsavgiften för lägenheterna höjdes fr o m 1 januari 2014 med 2,3 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2015

I budget ingår 248 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2015 med 4 %

Höjningen av månadsavgiften beror till största delen på förväntad och aviserad ökad kostnad för administration, fastighetsskötsel, försäkringar, vatten, el och sophämtning m m under 2015.

Årsavgiften är i genomsnitt 639 kr/m^2

En förändring av debiteringen av garagehyran har beslutats om i samband med ekonomimötet på Vårsta i november. Kostnaden för garageplats ska fortsättningsvis beräknas efter ett kvm-pris på 11 kronor per kvm och garage.

Framtida underhåll

Styrelsen räknar med att under 2015 utföra underhållsåtgärder för ett beräknat belopp av ca 200 000 kronor enl fölande:

- Åtgärder avseende påpekande efter yttrebesiktning
- Åtgärder avseende påpekande efter takbesiktning
- Byte cirkulationspumpar

Stämman kommer muntligt att få detaljerade åtgärdsförslag direkt vid årsstämman.

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Resultatdisposition
Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	668 760
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	248 000
Fondbehållning vid årets slut	**916 760**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-136 287
Årets resultat	274 793
Summa	**138 506**

Balanseras i ny räkning	**138 506**

Org Nr: 788000-1016

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 172 866	2 121 056
Summa rörelsens intäkter		2 172 866	2 121 056
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-1 533 057	-1 543 332
Planerat underhåll	Not 3	0	-75 734
Avskrivningar	Not 4	-168 480	-227 359
Summa rörelsens kostnader		-1 701 537	-1 846 425
Rörelseresultat		**471 329**	**274 631**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 011	13 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-218 546	-242 135
Summa finansiella poster		-196 535	-228 865
Årets resultat		**274 793**	**45 766**

Fondförändring enligt styrelsens beslut		
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	75 734
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-248 000	0
Summa [A]	26 793	121 500

[A]Årets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

Org Nr: 788000-1016

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 022 753	6 191 233
		6 022 753	6 191 233
Summa anläggningstillgångar		6 022 753	6 191 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	3 736
Skattefordringar		10 165	10 165
Avräkningskonto HSB Mitt		425 751	591 216
Övriga fordringar		62 065	47 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	167 038	114 554
		665 019	766 954
Kortfristiga placeringar	Not 9	600 000	1 200 000
Kassa och bank			
Bank		1 001 260	0
		1 001 260	0
Summa omsättningstillgångar		2 266 279	1 966 954
Summa tillgångar		**8 289 032**	**8 158 187**

Org Nr: 788000-1016

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
Bundet eget kapital			
Insatser		287 430	287 430
Upplåtelseavgifter		64 640	64 640
Fond för yttre underhåll		916 760	668 760
		1 268 830	1 020 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-136 287	65 947
Årets resultat		274 793	45 766
		138 506	111 713
Summa eget kapital		1 407 336	1 132 543
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 689 370	5 909 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	220 696	220 912
Leverantörsskulder		155 703	215 708
Övriga skulder	Not 12	499 281	469 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	316 646	209 290
		1 192 326	1 115 741
Summa skulder		6 881 696	7 025 645
Summa eget kapital och skulder		**8 289 032**	**8 158 187**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckning		7 992 000	7 992 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Org Nr: 788000-1016

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Anläggningstillgångar
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 (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,68 % av bokfört anskaffningsvärde.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

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

Inkomstskatt
Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 22% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 953 775 kr (953 775 kr).

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	24 996	26 716
Revisorsarvode	3 255	3 140
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	525	0
	28 776	29 856
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	5 533	5 610
	5 533	5 610

Föreningen har ingen anställd personal

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 071 464	2 024 745
	Hyror	102 440	87 968
	Gemensam el	81 684	83 484
	Övriga intäkter	465	6 507
	Bruttoomsättning	2 256 053	2 202 704
	Avgiftsbortfall	-1 280	0
	Hyresbortfall	-907	-648
	Avsatt till inre fond	-81 000	-81 000
		2 172 866	**2 121 056**
Not 2	**Drift**		
	Skötselkostnader	309 904	304 359
	Reparationer	52 077	102 510
	El	156 529	158 351
	Uppvärmning	425 648	430 452
	Vatten	137 097	131 141
	Sophämtning	63 009	36 911
	Övriga fastighetskostnader	89 388	86 297
	Förvaltning/administration	196 002	187 214
	Personalkostnader	34 309	35 466
	Fastighetsskatt/avgift	36 761	36 761
	Övriga driftskostnader	32 333	33 870
		1 533 057	**1 543 332**

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8 088 kr (7 925 kr)

Not 3	**Planerat underhåll**		
	Åtgärder i skyddsrum	0	23 030
	Övrigt	0	904
	Byte kabel till motorvärmare	0	32 425
	Sättning kantsten	0	19 375
		0	**75 734**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Byggnader	168 480	166 559
	Om- och tillbyggnad	0	60 800
		168 480	**227 359**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	919	4 079
	Ränteintäkter skattekonto	351	257
	Övriga ränteintäkter	20 741	8 934
		22 011	**13 270**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	218 546	242 135
		218 546	**242 135**

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	10 021 600	9 413 600
	Utgående anskaffningsvärde	10 021 600	9 413 600
	Ingående avskrivningar	-4 160 367	-3 872 208
	Årets avskrivningar	-168 480	-166 559
	Utgående avskrivningar	-4 328 847	-4 038 767
	Bokfört värde byggnader	5 692 753	5 374 833
	Bokfört värde mark	330 000	330 000
	Renovering tvättstuga		
	Ingående anskaffningsvärde	0	608 000
	Utgående anskaffningsvärde	0	608 000
	Ingående avskrivningar	0	-60 800
	Årets avskrivningar	0	-60 800
	Utgående avskrivningar	0	-121 600
	Bokfört värde	**0**	**486 400**
	Summa bokfört värde byggnader och mark	**6 022 753**	**6 191 233**
	Taxeringsvärdet uppgår till 11 297 000. Värdeår 1962.		
	Bostäder	10 887 000	10 887 000
	Lokaler	410 000	410 000
		11 297 000	11 297 000

Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	158 479	111 834
	Upplupna ränteintäkter	8 559	2 720
		167 038	**114 554**

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Swedbank AB	1,62%	2015-02-18	600 000	0
Swedbank AB	1,58%	2014-02-14	0	600 000
Swedbank AB	1,82%	2014-11-14	0	600 000
Summa			**600 000**	**1 200 000**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 430	64 640	668 760	65 947	45 766
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	45 766	-45 766
Innevarande års avs/disp.			248 000	-248 000	
Årets resultat					274 793
Belopp vid årets slut	**287 430**	**64 640**	**916 760**	**-136 287**	**274 793**

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-1894-141333	2,22%	2015-03-02	684 616	6 896
Swedbank Hypotek AB	2658579715	3,19%	2017-08-25	1 182 900	12 000
Swedbank Hypotek AB	2658579731	4,84%	2016-03-09	100 800	16 800
Swedbank Hypotek AB	2658579780	3,04%	2016-01-27	1 328 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2751272176	4,27%	2015-03-25	2 613 750	85 000
				5 910 066	220 696

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 689 370**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 806 586

HSBs brf Roddaren i Härnösand

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 12	**Övriga skulder**		
	Fond för inre underhåll	485 233	466 469
	Övriga skulder	14 048	3 362
	Summa	**499 281**	**469 831**
Not 13	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	19 163	21 073
	Övriga upplupna kostnader	124 431	30 386
	Förutbetalda hyror och avgifter	173 052	157 831
		316 646	**209 290**

Härnösand den 2015-04-23

Agneta Palm

Gun-Marie Sjölander

Hans Henrik Christensen

Leif Hammarström

Markus Bylund

Per Gyllenberg

Per-Olov Svedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2015

Carin Bodén
Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Roddaren i Härnösand

Organisationsnummer 788000-1016

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för HSBs brf Roddaren i Härnösand 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. 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSBs brf Roddaren i Härnösand för 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

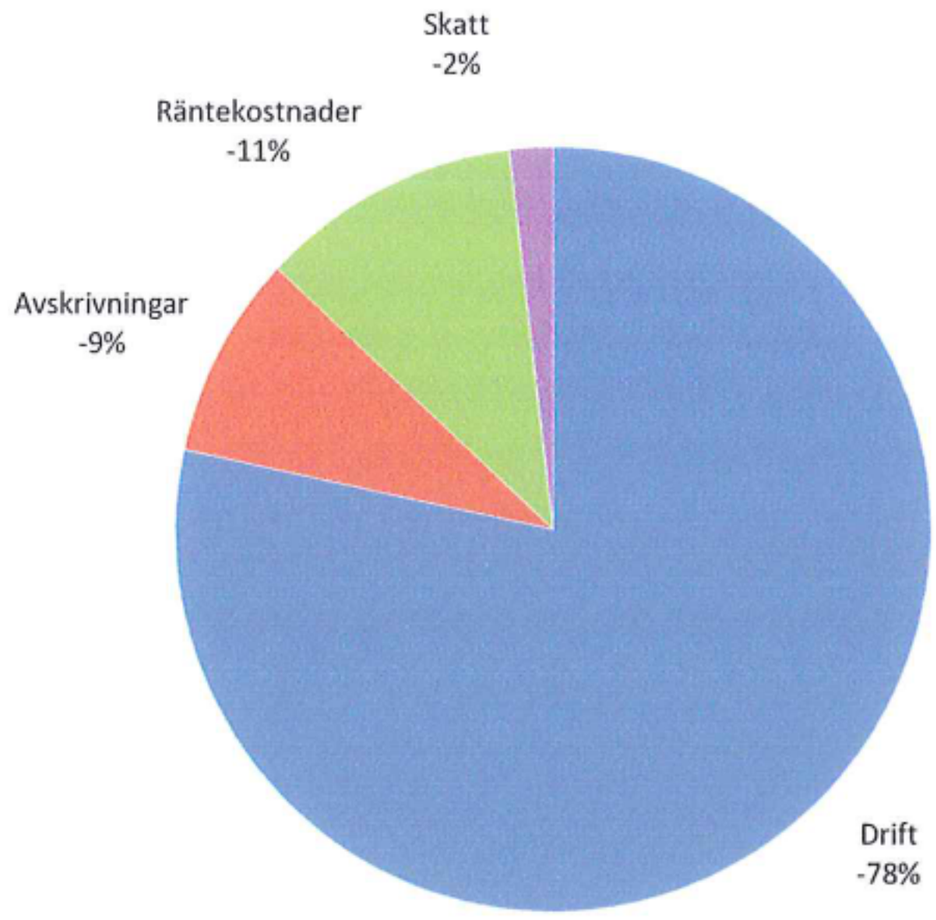
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Härnösand den 23/4 2015

Carin Bodén
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

