allabrf.se

Styrelsen för
HSB Brf Gullvivan i Gislaved

Org.nr: 728500-0498

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gullvivan i Gislaved (728500-0498) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Gullvian 4, Gullvivan 5 och Gullvivan 6 i Gislaved bebyggdes år 1967.

På fastigheterna finns 5 st bostadshus med adresserna:
Paradisgatan 15-21 och Linnégatan 5.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter i Länsförsäkringar AB sedan 2012-01-01.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under år 2013.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under 2013 har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	21	st	1	rok	861,0	m²
		66	st	2	rok	4 323,0	m²
		66	st	3	rok	5 269,0	m²
		6	st	4	rok	546,0	m²
		159	st			10 999,0	m²
Lokaler	Hyresrätt	9	st			193,0	m²
Garage	Hyresrätt	108	st			165,0	m²
		117	st			358,0	m²
Totalt		276	st			11 357,0	m²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	**2013**	**2012**	**2011**	**2010**	**2009**
Nettoomsättning	7 827	7 520	6 855	7 017	6 853
Resultat efter finansiella poster	415	317	- 1 168	-246	86
Balansomslutning	38 913	40 353	36 686	27 699	28 076
Fond för yttre underhåll	0	16	959	580	495
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm *)	581,97	559,58	507,56	500,06	485,50

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter | **2013-12-31** | **2012-12-31**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	819 000	12 000 000	15 717	-849 067	317 316
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-15 717		15 717
Överföring till balans. Resultat				333 033	-333 033
Årets resultat					414 708
Belopp vid årets slut	**819 000**	**12 000 000**	**0**	**-516 034**	**414 708**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	124872	5,44%	2014-04-30	1 631 902	105 284
SBAB	13558450	4,77%	2016-12-09	2 875 000	100 000
SBAB	17785575	4,42%	2016-12-09	2 282 622	350 000
Stadshypotek	07-1985-206897	5,03%	2018-01-30	2 850 000	200 000
SBAB	19371468	5,05%	2018-11-09	4 087 059	60 000
Stadshypotek	186091	4,04%	2015-10-30	1 415 864	117 992
Swedbank Hypotek	2853086086	3,90%	2022-09-26	5 515 805	102 144
Swedbank Hypotek	2853760227	4,27%	2023-04-27	3 425 000	150 000
				24 083 252	1 185 420

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**22 897 832**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	18 156 152

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**1 185 420**	**1 173 420**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 872	11 881
Arbetsgivaravgifter	8 126	9 936
	18 998	**21 817**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	154 413	131 268
Övriga upplupna kostnader	145 610	219 670
Förutbetalda hyror och avgifter	574 214	568 274
	874 237	**919 212**

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter **2013-12-31** **2012-12-31**

Gislaved 11/3 2014

Greger Nilsson

Ingmar Petersson

Jan Johansson

Kristian Hedensted

Monica Helgedotter

Vår revisionsberättelse har 11/3 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Claesson
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Gislaved

Organisationsnummer 728500-0498

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Gislaved 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.

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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Gullvivan i Gislaved 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.

Gislaved 11 / 3 2014

Birgitta Claesson
Av föreningen vald revisor

Mikael Sigvardsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Föreningsfrågor

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28. I stämman deltog 34 medlemmar.

Medlemsantal
Föreningen hade vid årets slut 182 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Greger Nilsson	ordförande
Monica Helgedotter	vice ordförande
Ingemar Petersson	ledamot och sekreterare
Kristian Hedensted	ledamot
Jan Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta
Sead Bosno	suppleant
Rickard Hedensted	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Greger Nilsson och Monica Helgedotter samt suppleanterna Sead Bosno och Rickard Hedensted.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Greger Nilsson, Ingemar Petersson, Kristian Hedensted och Monica Helgedotter, två i förening.

Vicevärd
Vicevärd har varit Ingemar Petersson.

Revisorer
Revisor har varit Birgitta Claesson vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Värnamo
Föreningens representant har varit Ingemar Petersson och Greger Nilsson med Monica Helgedotter och Kristian Hedensted som ersättare.

Valberedning
Valberedning har varit Iris Hansson, sammankallande och Solveig Björck.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll
Reparationer har utförts i normal omfattning till exempel;
- Vi har haft vattenskador,

Av periodiskt underhåll har utförts,
- kulvertsystem för värme och vatten mellan husen,
- injustering av värmesystemet, så att värmen fördelas jämnt mellan husen och lägenheterna,
- installera fjärrvärme,
- nytt låssystem till portarna.

allabrf.se

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2013-01-01 med 4%. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2014-01-01 med 2%. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 593,61 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 159 600 kr efter att1 500 000 kr har avsatts för 2014 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

- byte av några dåliga fönster,
- fortsatt utbyte av köksfläktar och el-kontakter i lägenheterna.

Föreningens underhållsplan visar en nödvändig reservering till fond för yttre underhåll på 1 250 000 kr årligen. Vi har idag i fonden 0 kr och underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 12 503 000 kr, vilket leder till att vi bör reservera 1 250 000 kr årligen.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer ej antagen underhållsplan.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserad förlust	-516 034
Årets resultat	414 708
	-101 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	0	Pga den ansamlade förlusten
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	avseende del av årets underhållskostn.
Balanserad förlust	-101 326	
	-101 326	

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 0 kr.

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

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Resultaträkning		**2013-01-01 2013-12-31**	**2012-01-01 2012-12-31**
Nettoomsättning	Not 1	**7 826 866**	**7 519 568**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 940 162	-4 418 644
Genomfört underhåll		-848 865	-417 534
Fastighetsskatt/avgift		-166 800	-217 035
Avskrivningar	Not 3	-1 151 337	-1 041 097
Summa fastighetskostnader		-6 107 164	-6 094 310
Bruttoresultat		**1 719 703**	**1 425 258**
Jämförelsestörande poster	Not 4	-151 000	0
Rörelseresultat		**1 568 703**	**1 425 258**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	976	5 532
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 154 971	-1 113 475
Summa finansiella poster		-1 153 995	-1 107 942
Årets resultat		**414 708**	**317 316**
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		0	0
Disposition underhållsfond		0	15 717
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	15 717
Resultat efter fondförändring		**414 708**	**333 033**

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	25 660 644	22 285 806
Mark		12 222 780	12 222 780
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	3 745 872
		37 883 424	38 254 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 883 924	38 254 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	11 194
Avräkningskonto HSB Göta		830 518	1 890 164
Övriga fordringar	Not 10	46 067	4 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	151 619	189 472
		1 028 203	2 094 854
Kassa och bank			
Bankkonto		1 212	2 962
		1 212	2 962
Summa omsättningstillgångar		1 029 415	2 097 816
Summa tillgångar		**38 913 339**	**40 352 774**

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Balansräkning		**2013-12-31**	**2012-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		819 000	819 000
Uppskrivningsfond		12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll		0	15 717
		12 819 000	12 834 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-516 034	-849 067
Årets resultat		414 708	317 316
		-101 326	-531 751
Summa eget kapital		12 717 674	12 302 966
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 897 832	24 057 752
		22 897 832	24 057 752
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 185 420	1 173 420
Leverantörsskulder		486 779	1 095 336
Skatteskulder		0	18 358
Fond för inre underhåll		732 399	763 913
Övriga skulder	Not 15	18 998	21 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	874 237	919 212
		3 297 833	3 992 056
Summa skulder		26 195 665	28 049 808
Summa eget kapital och skulder		**38 913 339**	**40 352 774**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		28 422 000	28 422 000
Ansvarsförbindelser			
Fastigo		160	2 978

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Redovisningsprinciper m.m.

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

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.

Byggnader
Avskrivning sker enligt en 60-årig rak plan som sträcker sig till år 2027 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 3,39 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-40 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
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
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 10 090 282 kr (10 090 282 kr).

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	44 400
Vicevärdsarvode	78 000	78 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	105 587	88 084
Sociala kostnader	53 696	49 062
	278 783	261 046
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	8 680
Sociala kostnader	0	2 777
	0	11 457
Totalt	**278 783**	**272 503**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	6 401 112	6 008 325
	Hyror	362 816	365 893
	Förbrukningsavgifter	1 020 105	1 086 701
	Övriga intäkter	189 396	198 207
	Bruttoomsättning	7 973 429	7 659 126
	Avgiftsbortfall	-7 586	0
	Hyresbortfall	-11 477	-12 058
	Avsatt till inre fond	-127 500	-127 500
		7 826 866	**7 519 568**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	287 853	277 408
	Fastighetsskötsel och lokalvård	426 965	386 772
	Reparationer	758 383	828 165
	El	556 538	603 266
	Uppvärmning	969 276	1 403 317
	Vatten	238 640	225 300
	Sophämtning	122 299	108 395
	Övriga avgifter	293 642	274 773
	Förvaltningsarvoden	176 373	169 260
	Övriga driftskostnader	110 193	141 989
		3 940 162	**4 418 644**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	313 568	313 568
	Ombyggnader	837 769	720 869
	Inventarier	0	6 660
		1 151 337	**1 041 097**
Not 4	**Jämförelsestörande poster**		
	Kostnader för under 2012/13 utbytt värmekulvert och fjärrvärme		
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	910	5 532
	Ränteintäkter skattekonto	66	0
		976	**5 532**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 154 971	1 098 780
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	14 695
		1 154 971	**1 113 475**

allabrf.se

HSB Brf Gullvivan i Gislaved, 728500-0498

Noter		2013-12-31	2012-12-31
Not 7	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	9 248 220	9 248 220
	Årets utrangering	-295 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 953 220	9 248 220
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 593 685	-4 280 117
	Årets avskrivningar	-313 568	-313 568
	Årets utrangering	144 000	0
	Utgående avskrivningar	-4 763 253	-4 593 685
	Utgående planenligt restvärde byggnader	4 189 967	4 654 535
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	28 450 444	28 450 444
	Årets investeringar	4 677 175	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 127 619	28 450 444
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 819 173	-10 098 304
	Årets avskrivningar	-837 769	-720 869
	Utgående avskrivningar	-11 656 942	-10 819 173
	Utgående planenligt restvärde ombyggnader	21 470 677	17 631 271
	Bokfört värde byggnader och ombyggnader	**25 660 644**	**22 285 806**
	Taxeringsvärde för Gullvivan 4, 5 och 6.		
	Byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Mark - bostäder	11 600 000	12 200 000
		11 600 000	12 200 000
	Taxeringsvärde totalt	55 600 000	56 200 000
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 745 872	0
	Årets investering	931 303	3 745 872
	Omfört till ombyggnad	-4 677 175	0
	Utgående anskaffningsvärde	**0**	**3 745 872**
Not 9	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	46 048	0
	Skattekonto	4 043	0
	Övriga fordringar	-4 024	4 024
		46 067	**4 024**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	151 619	189 472
		151 619	**189 472**