allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARGRETELUND I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-2782

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Margretelund i Lidköping
Org nr 769000-2782
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31
Föreningens 44:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes efter vissa arbeten sedan under år 2013.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bo-stadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Skalbaggen 1,2 och 3 är belägen på adresserna Svartebäcksgatan 2 A-C, Margretelundsgatan 1 A-B och Margretelundsgatan 3 A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1972. Den totala bostadsytan uppgår till 4 437 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	**Antal**
1	6
2	30
3	21
4	6
Totalt	**63**

I föreningen finns även 1 st lokal, 1 st soprum, 35 st garage och 46 st bilplatser.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Noter

	2014-12-31	2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2045
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1972

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	4 523 037	-1 192 575	-104 077	1972-2045	3 226 385
Mark	213 963				213 963
Motorvärmare	108 938	-87 150	-10 894	2006-2015	10 894
Garage 2009	1 782 224	-445 556	-89 111	2009-2028	1 247 557
Garage 2010	1 260 119	-252 024	-63 006	2010-2029	945 089
Fönsterbyte	4 335 000	-216 750	-108 375	2012-2051	4 009 875
	12 223 281	-2 194 055	-375 463		9 653 763

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	12 009 318	12 009 318
Anskaffningsvärde mark	213 963	213 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 223 281	12 223 281
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 194 056	-1 830 981
Årets avskrivningar	-375 463	-363 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 569 519	-2 194 056
Bokfört värde	**9 653 762**	**10 029 225**

Taxeringsvärde för Skalbaggen 1,2 och 3

Byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
Byggnad - lokaler	859 000	859 000
	24 059 000	24 059 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	330 000	330 000
	7 530 000	7 530 000
Taxeringsvärde totalt	31 589 000	31 589 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	60	0
	60	**0**

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 577 919	1 118 979
Skattefordringar	133 529	133 970
Skattekonto	25 671	24 488
	1 737 119	**1 277 437**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2015-01-01	3 mån	0,95%	1 000 000
					1 000 000

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-2782

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Noter

	2014-12-31	2013-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 300	520 005	470 940	354 412
Vinstdisp enl. stämmobeslut		121 398	233 014	-354 412
Årets resultat				577 357
Belopp vid årets slut	**223 300**	**641 403**	**703 954**	**577 357**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	13-51427 371128	3,48%	2014-07-30	1 207 300	14 000
Stadshypotek	13-51427-391457	2,62%	2017-03-30	1 170 000	0
Stadshypotek	375134	3,34%	2015-06-01	4 387 500	45 000
Stadshypotek	13-51427-392395	2,24%	2015-04-30	231 791	6 100
Stadshypotek	13-51427-392164	2,21%	2017-03-30	1 342 500	7 500
Stadshypotek	13-51427-392280	2,47%	2016-03-30	1 225 200	15 000
				9 564 292	87 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**9 476 692**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	9 126 292

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**87 600**	**115 000**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	15 060	822
Arbetsgivaravgifter	14 659	279
Inre fond	328 916	302 737
	358 635	**303 838**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 475	19 832
Förutbetalda hyror och avgifter	223 268	224 478
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	16 949	22 020
	270 692	**266 330**

Lidköping 14/4 2015

Anders Glaas

Fadil Rrahmani

Johan Bentzen

Sören Pettersson

Vår revisionsberättelse har 17/4 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Sven-Åke Högsell

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Mikael Lönrup

allabrf.se

Org Nr: 769000-2782

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Organisationsnummer 769000-2782

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Margretelund I Lidköping 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 yrkesrevisorn 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Margretelund I Lidköping 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 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 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.

Lidköping 17/4 2015

Sven-Åke Högsell
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för byte av låssystem.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2014 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 620 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 564 292 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Fortum angående leverans av el
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar

allabrf.se

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar varav 74 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 maj 2014. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Johan Bentzen	ordförande
Fadil Rrahmani	vice ordförande
Anders Glaas	sekreterare
Kent Zetterman	suppleant
Margareta Aronsson	suppleant
Sören Pettersson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Anders Glaas, Fadil Rrahmani, Margareta Aronsson och Kent Zetterman. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Johan Bentzen, Fadil Rrahmani, Anders Glaas och Kent Zetterman, två i förening.

Vicevärd

Johan Bentzen har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Sven-Åke Högsell med Ingvar Magnusson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Johan Bentzen med Anders Glaas som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av styrelsen (sammankallande).

Miljö/Brandskydd

Kent Zetterman och Johan Bentzen som brandskyddsansvarig.

Studie-och fritidsverksamhet

Vakant

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2 883	2 830	2 775	2 504	2 446
Resultat efter finansiella poster tkr	577	354	-874	159	-448
Avgifts- och hyresbortfall %	3	4	9	18	26
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	620	608	599	526	516
Fond för yttre underhåll tkr	641	520	1 529	1 729	2 123

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	703 954
Årets resultat	577 357
	1 281 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	217 935
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 0
Balanserat resultat efter disposition	1 063 376
	1 281 311

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	859 338

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 882 751	2 829 550
Summa intäkter		**2 882 751**	**2 829 550**
Driftskostnader	Not 2	-1 569 045	-1 704 114
Underhållskostnader	Not 3	0	-29 100
Personalkostnader	Not 4	-79 970	-73 869
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-375 463	-363 075
Summa rörelsekostnader		**-2 024 478**	**-2 170 158**
Rörelseresultat		**858 274**	**659 393**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	12 823	10 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-293 740	-315 720
Summa finansiella poster		-280 917	-304 981
Årets resultat		**577 357**	**354 412**
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-217 935	-150 498
Disposition underhållsfond		0	29 100
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-217 935	-121 398
Resultat efter fondförändring		**359 422**	**233 014**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-2782

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 653 762	10 029 225
		9 653 762	10 029 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**9 654 262**	**10 029 725**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	60	0
Övriga fordringar	Not 11	1 737 119	1 277 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 455	94 128
		1 827 634	1 371 565
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	600 000
Kassa och bank		924	719
Summa omsättningstillgångar		**2 828 559**	**1 972 284**
Summa tillgångar		**12 482 821**	**12 002 009**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-2782

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 300	223 300
Fond för yttre underhåll		641 403	520 005
		864 703	743 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		703 954	470 940
Årets resultat		577 357	354 412
		1 281 311	825 352
Summa eget kapital		**2 146 014**	**1 568 657**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 476 692	9 600 502
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	87 600	115 000
Leverantörsskulder		143 188	147 682
Övriga skulder	Not 16	358 635	303 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	270 692	266 330
		860 115	832 850
Summa skulder		**10 336 807**	**10 433 352**
Summa Eget kapital och skulder		**12 482 821**	**12 002 009**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		10 283 000	10 283 000
varav frigjorda			
Ansvarsförbindelser		inga	inga

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nytt regelverk för årsredovisningar
För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Denna årsredovisning är upprättad enligt K2. Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer detta regelverk kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och undehållas. Nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 75 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats och tidigare bedömd nyttjandeperiod (60 år) har förlängts.

Ombyggnader
Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod för fönsterbyte har bedömts vara 40 år, garage 2009 och 2010 20 år och motorvärmare 10 år.

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

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsbs Brf Margretelund I Lidköping

Noter

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 751 329	2 698 248
	Hyror	199 165	200 270
	Bortfall hyror	-2 923	-3 968
	Övriga intäkter	180	0
	Bruttoomsättning	2 947 751	2 894 550
	Avsatt till inre fond	-65 000	-65 000
		2 882 751	**2 829 550**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	408 511	470 124
	Tv/datakostnader	62 092	60 761
	Reparationer	44 894	64 695
	El	117 355	136 263
	Uppvärmning	517 365	551 337
	Vatten	95 865	100 197
	Sophämtning	34 735	34 736
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 561	94 163
	Medlemsavgifter	25 752	24 984
	Övriga avgifter	53 795	40 467
	Förvaltningsarvoden	103 778	98 627
	Övriga driftskostnader	16 342	27 760
		1 569 045	**1 704 114**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	0	29 100
		0	**29 100**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	26 500	27 000
	Vicevärdsarvode	30 000	29 165
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	4 410	4 204
	Sociala kostnader	16 060	10 500
		79 970	**73 869**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	104 077	91 689
	Ombyggnader	271 386	271 386
		375 463	**363 075**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	665	2 298
	Ränteintäkter skattekonto	1 183	1 053
	Övriga ränteintäkter	10 975	7 388
		12 823	**10 739**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	293 740	315 720
		293 740	**315 720**