

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Solrosen i Östersund (org.nr 716414-8210) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Solrosen 2, byggd år 1988 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
13	lägenheter (bostadsrätt)	954,5
5	garage	
6	bilplatser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat -349 868,- påverkas av övergång till nya avskrivningsregler, samt uttag av pantbrev i fastigheten vid byte av bank och underhållsåtgärder.

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

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2014-04-17 .



Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Tvättstugan har renoverats och samtliga maskiner utbytt. En Jetstreamer från Bauer har installerats för att erhålla ett renare och bättre vattenflöde i värmesystemet samt minskad värmekostnad. Allmänventilationens samtliga fläktar har utbytt, totalt 4 st. En regleringsventil för varmvatten har blivit utbytt i undercentralen. Vissa delar av avloppssystemet har filmats på grund av flera stopp. Samtliga lägenheter har fått nya brandvarnare. Detsamma gäller för fastigheten i övrigt varav den i källaren och den på tredje våningen kommuniserar med varandra, d.v.s. om larmet går i källaren så går det också automatiskt på översta våningen.

Föreningen planerar framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2015 ingår 140 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2015.

Årsavgiften är i genomsnitt 861 kr/m² 2015.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03 . På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Två stycken extrastämmor har hållits, 2014-11-06 och 2014-12-01. Ärendet på extrastämmorna var om utträde ur HSB Mitt samt förvaltning. Stämman beslutade att ansöka om utträde ur HSB samt lämna HSB som förvaltare.

Föreningen hade vid årets slut 14 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Av föreningens 13 medlemslägenheter har under året ingen överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 14 (14 *tidigare år*)

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Birgitta Gästgivare	ordförande
Ingrid Svensson	vice ordförande
Leif Nilsson	sekreterare
Styrelsen	studieorganisatör
Carl-Eric Lindqvist	ledamot
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Mitt
Britt Wahlberg	styrelsesuppleant
Margaret Saltin	suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Gästgivars samt suppleanten Britt Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor har varit BoRevision en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Ingrid Svensson, ersättare Birgitta Gästgivars.

Valberedning har varit Barbro Sivertsson och Gunilla Nilsson.

Föreningen hade 25-årsjubileum 2014. Detta firades den 18:e juni med god mat och dryck, underhållning av Janne Roos, tipsrunda med energisnåla priser. Samtliga som bor i föreningen var närvarande!

Föreningen har haft en gemensam städdag med grillkorv och olika drycker.

Leif Nilsson har deltagit i utbildning om hur föreningen kan spara energi.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt, nuvarande HSB Södra Norrland.

Vicevärd har varit Ingrid Wikström, HSB Mitt

Flerårsöversikt

Resultat och ställning i tkr

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	855	844	846	825	793
Rörelseresultat	-138	361	385	380	402
Resultat efter finansiella poster	-350	140	61	-6	-27
Soliditet	14,8	18,0	16,7	16,0	15,9
Årsavgift/kvm	861	861	861	844	808

Resultatdisposition

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:	678 568
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	104 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-248 741</u>
Fondbehållning vid årets slut:	530 827

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	470 222
Årets resultat	<u>-349 868</u>
Summa	120 354
Balanseras i ny räkning	120 354

~

**HSBs brf Solrosen i Östersund**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	854 738	844 346
Summa rörelsens intäkter		854 738	844 346
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-868 647	-381 045
Avskrivningar	Not 3	-123 646	-102 385
Summa rörelsens kostnader		-992 293	-483 430
Rörelseresultat		-137 555	360 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 015	11 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-217 328	-232 979
Summa finansiella poster		-212 313	-221 215
Årets resultat		-349 868	139 701



HSBs brf Solrosen i Östersund

Balansräkning**2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 9 544 351 9 671 4759 544 351 9 671 475*Finansiella anläggningstillgångar*

Summa anläggningstillgångar

9 544 351 9 671 475**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 8 92 744 155 010

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 11 860 15 312104 604 170 322

Kortfristiga placeringar

Not 10 559 159 606 326

Kassa och bank

Bank

71 247 4371 247 43

Summa omsättningstillgångar

735 010 776 691**Summa tillgångar****10 279 362 10 448 166**

N



HSBs brf Solrosen i Östersund

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

876 611

876 611

Fond för yttre underhåll

530 827

675 568

1 407 4381 552 179*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

470 222

185 779

Årets resultat

-349 868139 701

120 354

325 481

Summa eget kapital

1 527 7911 877 660

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

8 471 500

8 257 410

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

90 000

126 723

Leverantörsskulder

74 201

53 261

Övriga skulder

Not 13

34 819

21 031

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

84 528112 082

283 548

313 097

Summa skulder

8 755 0488 570 507

Summa eget kapital och skulder

10 282 839**10 448 166**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter för fastighetslån

Fastighetsinteckning

8 584 000

Kommunal
borgen

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSBs brf Solrosen i Östersund****Tilläggsupplysningar**

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden 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 underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats till linjär och tidigare nyttjandeperiod (60 år) har förlängts. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,2% av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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 4 889 836 kr (4 889 836 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

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	19 800	10 000
Bilersättningar	666	0
	<hr/> 20 466	<hr/> 10 000
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	1 455	1 400
Företagsstöd	-360	0
	<hr/> 1 095	<hr/> 1 400

Föreningen har ingen anställd personal

n

**HSBs brf Solrosen i Östersund**

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	774 228	774 228
	Hyror	33 775	33 600
	Bränsleavgifter	39 612	39 612
	Erhållna statliga bidrag	360	0
	Övriga intäkter	10 438	231
	Bruttoomsättning	<u>858 413</u>	<u>847 671</u>
	Hysesbortfall	-3 675	-3 325
		854 738	844 346
Not 2	Drift		
	Skötselkostnader	62 673	42 130
	Reparationer	84 373	65 729
	Planerat underhåll	248 741	0
	El	23 717	24 584
	Uppvärmning	88 252	90 211
	Vatten	16 579	18 544
	Sophämtning	16 484	15 548
	Övriga fastighetskostnader	24 409	20 744
	Förvaltning/administration	68 165	55 967
	Personalkostnader	21 561	11 400
	Fastighetsskatt/avgift	17 071	16 980
	Övriga driftskostnader	<u>196 622</u>	<u>19 208</u>
		868 647	381 045
	I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7 101 kr (6 962 kr)		
	Planerat underhåll		
	Tvättstugemaskiner	124 148	0
	Bauer piperjet	58 413	0
	Regleringsventil för varmvatten	13 964	0
	Målning tvättstuga	14 875	0
	Låsbyte	26 536	0
	Staket	<u>10 805</u>	<u>0</u>
		248 741	0
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	<u>123 646</u>	<u>102 385</u>
		123 646	102 385
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	1 213	1 386
	Ränteintäkter skattekonto	41	16
	Övriga ränteintäkter	<u>3 761</u>	<u>10 363</u>
		5 015	11 765
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	217 328	231 720
	Övriga räntekostnader	<u>0</u>	<u>1 259</u>
		217 328	232 979

~



HSBs brf Solrosen i Östersund

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	10 488 836	10 488 836			
Utgående anskaffningsvärde	10 488 836	10 488 836			
Ingående avskrivningar	-1 081 646	-979 261			
Årets avskrivningar	-123 646	-102 385			
Utgående avskrivningar	-1 205 292	-1 081 646			
Bokfört värde byggnader	9 283 544	9 407 190			
Bokfört värde mark	264 285	264 285			
Summa bokfört värde byggnader och mark	9 547 829	9 671 475			
Taxeringsvärdet uppgår till 6 742 000. Värdeår 1988.					
Bostäder	6 617 000	6 617 000			
Lokaler	125 000	125 000			
	6 742 000	6 742 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	147	0			
Skattefordringar	5 446	5 537			
Avräkningskonto HSB Mitt	86 151	144 473			
Övriga fordringar	1 000	5 000			
Summa	92 744	155 010			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	11 511	13 755			
Upplupna ränteintäkter	349	1 557			
	11 860	15 312			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>			
Länsförsäkringar	1,05%	2015-06-12			
		559 159			
Summa		559 159			
		606 326			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	<u>Insatser</u>	<u>Underh.- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	
Belopp vid årets ingång	876 611	675 568	185 779	139 701	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	139 701	-139 701	
Innevarande års avs/disps.		-144 741	144 741		
Årets resultat				-349 868	
Belopp vid årets slut	876 611	530 827	470 222	-349 868	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
<u>Låneinstitut</u>	<u>Låne nummer</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konv. datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Länsförsäkringar	902962956	1,99%	2018-09-30	2 861 000	0
Länsförsäkringar	90296295606	2,22%	2019-09-30	2 861 000	0
Länsförsäkringar	90296295622	1,78%	2017-09-30	2 839 500	90 000
				8 561 500	90 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 471 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 111 500
Not 13 Övriga skulder					
Fond för inre underhåll				18 984	18 984
Övriga skulder				15 835	2 047
Summa				34 819	21 031



HSBs brf Solrosen i Östersund

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	0	26 415
Övriga upplupna kostnader	24 594	29 762
Förutbetalda hyror och avgifter	59 934	55 905
	84 528	112 082

Östersund den 24/3 2015

Birgitta Gästgivers
Birgitta Gästgivers

Ingrid Svensson
Ingrid Svensson

Ingrid Wikström
Ingrid Wikström

Karl-Erik Lindqvist
Karl-Erik Lindqvist

Leif Nilsson
Leif Nilsson

M.v

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 -15

Pia Andersson

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

~

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Solrosen i Östersund org.nr. 716414-8210

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solrosen i Östersund 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Solrosen i Östersund 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Anmärkning

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att föreningen saknar föreningsvald revisor. Detta är ett krav enligt föreningens stadgar.

Sundsvall den 27/13 2015



Pia Andersson

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor