

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
RENSKULLEN I BOLLNÄS

D A G O R D N I N G

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2013, kl. 19.00 i Kvarterslokalen

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan om ordförandens val av protokollförare vid stämman
- 4 Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvoden
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av fullmäktig(e) och suppleant(er) till HSB Gävleborgs fullmäktige den 30 maj 2013 i Söderhamn.
- 18 Val av studie- och fritidskommitté
- 19 Övriga anmälda ärenden, försäljning av tomtmark
- 20 Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Renskullen i Bollnäs, org nr 716413-4293, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens 31:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012 haft följande sammansättning:

Tina Mansson, ordf.
Dan-Erik Fröjd, vice ordf.
Lotta Östman, sekr
Magnus Modd
Ingrid Olevik, utsedd av HSB Gävleborg

Suppleanter har varit:

Jimmy Hugosson
Sven-Eric Andersson, utsedd av HSB Gävleborg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Lotta Östman och Magnus Modd.

Revisorer

Revisorer har varit Jan-Olof Lingvall med Eva Lindgren som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund förordnad revisor.

Ombud vid HSB:s föreningsstämma

Föreningens ombud vid HSB Gävleborgs föreningsstämma har varit Dan-Erik Fröjd med Lotte Östman som suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kvartersgården den 8 maj 2012 och med 32 deltagande medlemmar. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Lars-Åke Larsson.
HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Service.

Medlemsantal

Föreningen har 112 medlemmar varav HSB Gävleborg är en medlem i föreningen.
Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Studie- miljö- och fritidsverksamhet

Miljöansvarig har varit Magnus Modd och miljöplan har upprättats.

Följande miljöbefrämjande åtgärder har genomförts under året: Byte av radiatorer i samtliga bostadsrätter för att minska energiåtgången.

Styrelsen har skrivit under HSBs klimatavtal.

I fritidskommittén har ingått följande ledamöter: Ann-Christine Lindskog, sammankallande, Kicki Persson, Timo Olli, Eva Engström och Bertil Sverin.

Föreningen har under 2012 haft följande fritidsverksamhet: Vår- och höststädning av området samt höstfest. Julfesten ställdes in p.g.a. för få intresserade.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit, Yngve Lindgren sammankallande, och Tommy Jernberg.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Ren 30:203.
Fastigheternas taxeringsvärde är kronor 27 286 000 kr varav markvärde kronor 6 109 000 kr.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa och med kollektivt bostadsrättstillägg och Anticimexförsäkring.

Styrelsen har besiktigt fastigheterna den 22 augusti 2012.

Under året har följande större underhållsåtgärder vidtagits: Samtliga lägenheter har fått nya radiatorer. Ny belysning till bollplanen. Asfalten har reparerats.

Följande åtgärder planeras de 2013: Barnen på området har uppvakttat styrelsen om nya leksaker till lekplatsen och styrelsen har beviljat det. Utebelysningen ska succesivt börja bytas ut mot energisnålare alternativ. Reparation av vindskivor.

Följande åtgärder planeras de 2014 - 2018: Diverse målning av fönster, dörrar och takkupor.

Underhållsplan för år 2013 finns, uppdaterad 22 augusti 2012.

Åtgärder gjorda tidigare år

2010 byte av ventilationsaggregat.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 73 bostadsrättslägenheter inrymda i flera småhus med en totalyta på 8 416 kvm, kvarterslokal om 251 kvm, 50 parkeringsplatser och 73 garage.

Lägenheterna är uppdelade på följande sätt:

<u>Antal</u>	<u>Storlek</u>	<u>Yta</u>
10	3-3,5 rok	81-87 kvm
15	3,5 rok	122 kvm
36	3,5 rok	117 kvm
12	4,5 rok	127 kvm

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för 2012 uppgick till i genomsnitt 595 kr/kvm bly. Höjning för 2013 är beslutad med 1 % och uppgår då till i genomsnitt 600 kr/kvm bly.

Avgifterna för bilplatser uppgick 2012 till 150 kr/mån.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	5 172	5 121	5 018	4 972	4 917
Rörelseresultat tkr	1 038	1 291	630	1 248	1 356
Res efter finansiella poster tkr	-131	130	-477	140	70
Balansomslutning tkr	35 905	33 893	34 465	35 298	35 512
Årsavgift lgh kr/kvm	595	588	577	571	566
Fond för yttre underhåll	0	0	414	524	1 176
Lån kr/kvm	3 883	3 600	3 659	3 715	3 771
Räntekostnad kr/kvm	141	136	129	130	162
Driftskostnad kr/kvm	353	314	355	334	275

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlat resultat	0,00 kronor
Årets Resultat	<u>-130 694,62</u> kronor
	-130 694,62 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande för yttre underhåll	-66 988,02 kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0,00 kronor
Balanserat resultat	<u>-63 706,60</u> kronor
	-130 694,62 kronor

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 0,00 kronor

Ett avsteg från stadgarna har skett när det gäller reservering till fond för yttre underhåll. Istället för att göra full reservering till yttre fonden föreslår styrelsen att föreningen ska minska sin ansamlade förlust så fort detta är möjligt. Därav föreslås att en disposition görs för att minska den ansamlade förlusten.

Enligt underhållsplanen bör en reservering uppgå till 401 000 kr men p.g.a. ovanstående föreslås att inga reserveringar görs till Fond för yttre underhåll.

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

**HSBs brf Renskullen i Bollnäs**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 171 816	5 121 050
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 973 468	-2 718 437
Planerat underhåll		-428 047	-419 005
Fastighetsskatt		-197 155	-157 880
Avskrivningar	Not 3	-535 199	-534 538
Summa fastighetskostnader		-4 133 869	-3 829 860
Rörelseresultat		1 037 947	1 291 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	21 975	17 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 190 616	-1 178 652
Summa finansiella poster		-1 168 641	-1 161 604
Årets resultat		-130 695	129 586

Tilläggsupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och lanspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående underskott:

Årets resultat	-130 695	129 586
lanspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	66 988	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	0	-66 988
Underskott för år 2012	-63 706	62 598

**HSBs brf Renskullen i Bollnäs**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	32 074 271	32 510 194
Inventarier	Not 7	14 738	20 264
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 894 063	0
		<u>33 983 072</u>	<u>32 530 458</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 983 072</u>	<u>32 530 458</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 087	2 618
Avräkningskonto HSB Gävleborg		1 773 371	733 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	141 346	123 148
		<u>1 918 804</u>	<u>859 596</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 921 804</u>	<u>1 362 596</u>
Summa tillgångar		<u>35 904 876</u>	<u>33 893 054</u>

**HSBs brf Renskullen i Bollnäs****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

1 765 000

1 765 000

Fond för yttre underhåll

66 988

0

1 831 9881 765 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

0

-62 598

Årets resultat

-130 695129 586-130 69566 988

Summa eget kapital

1 701 2941 831 988**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 254 855

30 682 705

Övriga skulder

Not 13

76 815032 331 67030 682 705*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

425 120

514 696

Leverantörsskulder

761 984

173 420

Skatteskulder

51 382

11 252

Fond för inre underhåll

6 390

15 190

Övriga skulder

Not 15

1 400

1 387

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

625 637662 4161 871 9131 378 361

Summa skulder

34 203 58332 061 066**Summa eget kapital och skulder****35 904 876****33 893 054****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

36 618 30036 618 300*Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut
varav obelånade***Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld till HSB Gävleborg

206 006

206 006

**HSBs brf Renskullen i Bollnäs****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 60-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Ny rak avskrivningsplan efter byte av ventilation och spillvattenledning.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 35 142 066 kr (35 142 066 kr).

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.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode	53 750	38 350
Revisorsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 567	25 522
	<u>60 317</u>	<u>66 872</u>
<u>Uppdragstagare och anställda</u>		
Löner och ersättningar	3 500	27 550
Vicevärdsarvode	55 794	55 040
	<u>59 294</u>	<u>82 590</u>
<u>Sociala kostnader</u>		
Arbetsgivaravgifter	37 603	45 888
	<u>37 603</u>	<u>45 888</u>
Totalt	<u>157 214</u>	<u>195 350</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs brf Renskullen i Bollnäs

Noter	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	5 152 896	5 101 980
Hyrer	18 000	18 000
Övriga intäkter	990	1 070
Brutto	5 171 886	5 121 050
Hysesbortfall	-70	0
Summa nettoomsättning	5 171 816	5 121 050
Not 2	Drift	
Personalkostnader	159 914	200 970
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 066	374 693
Reparationer	415 986	325 384
El	116 394	108 495
Uppvärmning	921 523	839 802
Vatten	289 787	336 575
Sophämtning	175 924	164 813
Övriga avgifter	154 629	151 144
Förvaltningsarvoden	93 186	91 484
Övriga driftskostnader	294 059	125 077
	2 973 468	2 718 437
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	529 673	528 084
Inventarier	5 526	6 454
	535 199	534 538
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto, bank	11 455	5 628
Ränteintäkter specialinlåning HSB Gävleborg Ek För	10 520	11 420
	21 975	17 048
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 190 616	1 178 652
	1 190 616	1 178 652



HSBs brf Renskullen i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 939 898	37 939 898
Årets investeringar	93 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 033 648</u>	<u>37 939 898</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 429 704	-4 901 620
Årets avskrivningar	-529 673	-528 084
Utgående avskrivningar	<u>-5 959 377</u>	<u>-5 429 704</u>
Bokfört värde	32 074 271	32 510 194
varav byggnader	30 721 056	31 156 979
varav mark	<u>1 353 215</u>	<u>1 353 215</u>
	<u>32 074 271</u>	<u>32 510 194</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Ren 20:203 i Bollnäs. Värdeår är 1982.		
Byggnad - bostäder	19 559 000	15 100 000
Byggnad - lokaler	<u>1 618 000</u>	<u>1 618 000</u>
	<u>21 177 000</u>	<u>16 718 000</u>
Mark - bostäder	5 587 000	4 809 000
Mark - lokaler	<u>522 000</u>	<u>522 000</u>
	<u>6 109 000</u>	<u>5 331 000</u>
Taxvärde totalt	27 286 000	22 049 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>124 711</u>	<u>124 711</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>124 711</u>	<u>124 711</u>
Ingående avskrivningar	-104 447	-97 993
Årets avskrivningar	-5 526	-6 454
Utgående avskrivningar	<u>-109 973</u>	<u>-104 447</u>
Bokfört värde	14 738	20 264
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	1 894 063	0



HSBs brf Renskullen i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	141 346	121 327			
Upplupna ränteintäkter	0	1 821			
	141 346	123 148			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning HSB Gävleborg Ek för	0	500 000			
	0	500 000			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 765 000	0	0	-62 598	129 586
Förändring balanserat resultat				62 598	-129 586
Årets avsättning yttre fond			66 988		
Årets uttag yttre fond			0		
Årets resultat					-130 695
Belopp vid årets slut	1 765 000	0	66 988	0	-130 695
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	510926	3,69%	2014-12-01	7 216 800	111 600
Stadshypotek	511678	3,97%	2013-12-01	9 079 127	198 428
Stadshypotek	552765	3,72%	2015-10-30	9 909 101	100 092
Stadshypotek	586805	2,95%	2014-07-30	1 496 250	15 000
Stadshypotek	603100	3,00%	2017-12-01	4 978 697	0
				32 679 975	425 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 254 855
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 554 375
Not 13 Övriga långfristiga skulder					
Energlinvestering				76 815	0




HSBs brf Renskullen i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	425 120	514 696
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 400	1 387
	<u>1 400</u>	<u>1 387</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	104 117	97 966
Övriga upplupna kostnader	157 479	150 884
Förutbetalda hyror och avgifter	364 041	413 566
	<u>625 637</u>	<u>662 416</u>


Bollnäs den 26/3 2013


ANN-CHARLOTT ÖSTMAN



TINA MANSSON



DAN-ERIK FRÖJD


INGRID OLEVIK


MAGNUS MODD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 april 2013 Den avviker från standardutformningen.


Jan-Olof Lingvall
Av stämman vald revisor


Kurt Bohman BoRevison AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Renskullen, org.nr. 716413-4293

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renskullen för år 2012.

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

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 den 31 december 2012 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 HSB Brf Renskullen för år 2012.

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

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 revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt 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.

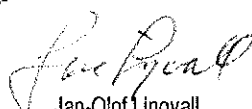
Uttalanden

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

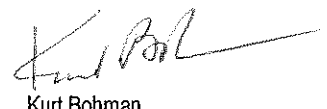
Anmärkningar

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan, vill jag informera om följande. Av förvaltningsberättelsen framgår att stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll ej har skett.

Bollnäs den 12/14 2013



Jan-Olof Lingvall
Av föreningen vald
revisor



Kurt Bohman
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor