

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BAGGAREN I GÄVLE

D A G O R D N I N G

Vid ordinarie föreningsstämma den 13 MAJ, klockan 18.00
Plats: Föreningslokalen

- 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
Information om vald HSB ledamot
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av fullmäktig(e) och suppleant(er) till HSB Södra Norrlands fullmäktige
- 18 Val av studie- och fritidskommitté
- 19 Övriga anmälda frågor
- 20 Avslutning

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Baggaren i Gävle, organisationsnummer 785000-1145, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31, föreningens 61:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2014 haft följande sammansättning:

Björn Englund, ordf
Fredrik Lindström, v ordf
Tony Wahlund, sekr
Carina Hedström, utsedd av HSB Gävleborg

Suppleanter har varit:

Monika Skoglund
Therese Sjöberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Fredrik Lindström samt styrelsesuppleanten Therese Sjöberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Björn Englund, Fredrik Lindström, Tony Wahlund samt extern firmatecknare Rolf Skoglund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anneli Åberg, vald av föreningen, samt en revisor som i enlighet med stadgarna utses av HSB Riksförbund.

Ombud vid HSB:s föreningsstämma

Föreningen har inte valt något ombud till HSB Gävleborgs föreningsstämma.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014 i föreningslokalen med åtta deltagande medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit styrelsen.

HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.
Fastighetsskötseln och trappstädning har ombesörjts av medlemmarna.

Medlemsantal

Föreningen har 12 medlemmar. Härutöver är HSB Gävleborg också medlem i föreningen.
Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Miljöansvarig har varit styrelsen.

Föreningen har haft två gemensamma gårdsstädningar, höst och vår.

Valberedning

Ledamot i valberedningen har styrelsen.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Brynäs 69:3 i Gävle, byggd år 1953, i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkringsbolag med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Björn Englund har tillsammans med HSB:s representant besiktigt fastigheten den 27 juni 2014.

Underhållsplan finns, uppdaterad 27 augusti 2014.

Inga större underhållsåtgärder har gjorts under år 2014.

Följande åtgärder planeras under de 2015:

OVK besiktning
Renovering av källartrapp

Följande planeras under 2016 – 2020.

Fasadrenovering (Målning)

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för 2014 uppgick till i genomsnitt 824 kr/kvm bly. Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter även inför år 2015.

Lägenheter och lokaler

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Brf Lägenheter	Antal	Yta	Total yta
1 rok	1	30,5	30,5
2 rok	11	57,0	627,0
			657,5

I föreningen finns det även en föreningslokal.
Nyckeltal beräknade utifrån total lägenhetsyta.

Ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som stabil.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	552	554	558	557	560	527
Rörelseresultat tkr	192	235	235	221	169	121
Res efter finansiella poster tkr	74	123	126	108	43	-22
Balansomslutning tkr	4 293	4 245	4 177	4 075	4 035	4 008
Avgifter, kr per kvm	824	824	824	824	824	796
Fond för yttre underhåll tkr	511	441	362	282	205	172
Lån kr/kvm	4 713	4 761	4 807	4 857	4 908	4 958
Räntekostnad kr/kvm	196	192	191	193	195	225
Driftskostnad kr/kvm	408	365	369	391	482	452
Soliditet*	23%	22%	19%	17%	14%	13%

*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

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	401 254
Årets resultat	73 745
	474 999

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	65 000
Balanserat resultat	409 999
	474 999

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 575 674 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 8 745 kronor i stället för det redovisade 73 745 kronor.

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

**HSBs Brf Baggaren I Gävle**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	552 469	554 144
Summa rörelsens intäkter		552 469	554 144
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-277 286	-249 135
Avskrivningar	Not 3	-82 785	-70 358
Summa rörelsens kostnader		-360 071	-319 493
Rörelseresultat		192 398	234 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	10 436	14 305
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-129 089	-126 444
Summa finansiella poster		-118 653	-112 139
Årets resultat		73 745	122 513

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 överskott:

Årets resultat	73 745	122 513
lanspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-65 000	-70 000
Överskott för år 2014	8 745	52 513

**HSBs Brf Baggaren I Gävle****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6

2 967 721

3 047 406

Maskiner och inventarier

Not 7

3 100

6 200

2 970 821

3 053 606

Summa anläggningstillgångar

2 970 821

3 053 606

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Gävleborg

405 570

381 026

Övriga fordringar

Not 8

152

51

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

14 757

8 439

420 479

389 516

Kortfristiga placeringar

Not 10

900 000

800 000

Kassa och bank

Handkassa

1 500

1 500

1 500

1 500

Summa omsättningstillgångar

1 321 979

1 191 016

Summa tillgångar**4 292 800****4 244 622**

r

**HSBs Brf Baggaren I Gävle****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

19 540

19 540

510 674

440 674

530 214

460 214

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

401 254

348 741

73 745

122 513

475 000

471 254

Summa eget kapital

1 005 213

931 468

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 066 241

3 098 393

3 066 241

3 098 393

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

32 156

32 156

Leverantörsskulder

32 925

26 631

Fond för inre underhåll

85 849

85 849

Övriga skulder

Not 14

3 347

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

67 069

70 125

221 346

214 761

Summa skulder

3 287 587

3 313 154

Summa eget kapital och skulder**4 292 800****4 244 622****Poster inom linjen****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter för fastighetslån**

Fastighetsinteckningar

varav obelånade

4 095 700

4 095 700

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



HSBs Brf Baggaren I Gävle

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 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.

Avskrivning fastigheter

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 1,9 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter 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.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 217 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 616 083 kr (616 083 kr).

**HSBs Brf Baggaren I Gävle****Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	12 900	11 300
Revisorsarvode	2 300	3 300
	15 200	14 600

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	4 441	3 550
	4 441	3 550

Totalt

19 641	18 150
---------------------	---------------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs Brf Baggaren I Gävle

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	541 944	541 944
	Övriga intäkter	10 525	12 200
	Brutto	552 469	554 144
	Summa nettoomsättning	552 469	554 144
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	19 641	18 150
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 712	2 900
	Reparationer	36 692	11 575
	El	13 785	13 216
	Uppvärmning	81 507	83 495
	Vatten	19 475	16 344
	Sophämtning	13 062	12 338
	Övriga avgifter	33 720	33 664
	Förvaltningsarvoden	30 929	30 614
	Fastighetsskatt	9 003	9 003
	Övriga driftskostnader	16 760	17 836
		277 286	249 135
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	79 685	67 258
	Maskiner och inventarier	3 100	3 100
		82 785	70 358
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	1 322	1 806
	Ränteintäkter övriga	1	0
	Ränteintäkter specialinlåning HSB Gävleborg Ek För	9 113	12 499
		10 436	14 305
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	128 909	126 444
	Räntekostnader kortfristiga skulder	180	0
		129 089	126 444



HSBs Brf Baggaren I Gävle

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 191 308	4 191 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 191 308	4 191 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 143 902	-1 076 644
Årets avskrivningar	-79 685	-67 258
Utgående avskrivningar	-1 223 587	-1 143 902
Bokfört värde	2 967 721	3 047 406
varav byggnader	2 946 935	3 026 620
varav mark	20 786	20 786
	2 967 721	3 047 406
Taxeringsvärde för fastigheten Brynäs 69:3 i Gävle. Värdeår är 1979.		
Byggnad - bostäder	2 333 000	2 333 000
Byggnad - lokaler	0	0
	2 333 000	2 333 000
Mark - bostäder	668 000	668 000
Mark - lokaler	0	0
	668 000	668 000
Taxvärde totalt	3 001 000	3 001 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	15 500	15 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 500	15 500
Ingående avskrivningar	-9 300	-6 200
Årets avskrivningar	-3 100	-3 100
Utgående avskrivningar	-12 400	-9 300
Bokfört värde	3 100	6 200
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	152	51
	152	51
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	14 251	6 906
Upplupna ränteintäkter	506	1 533
	14 757	8 439
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning HSB Gävleborg Ek för	900 000	800 000
	900 000	800 000

Placeringen löper från 2014-11-15 - 2015-02-14 till räntan 0,44%.



HSBs Brf Baggaren I Gävle

Noter 2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 540	0	440 674	348 741	122 513
Förändring balanserat resultat				52 513	-122 513
Årets avsättning yttre fond			70 000		
Årets uttag yttre fond					
Årets resultat					73 745
Belopp vid årets slut	19 540	0	510 674	401 254	73 745

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	17-36671-642174	3,87%	2017-09-01	1 863 067	18 872
Stadshypotek	386031	4,54%	2015-10-30	1 235 330	13 284
				3 098 397	32 156

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 066 241

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 937 617

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 32 156 32 156

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	3 347	0
	3 347	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 482	10 591
Övriga upplupna kostnader	20 861	33 547
Förutbetalda hyror och avgifter	35 726	25 987
	67 069	70 125

Gävle den 1/4 2015

Björn Englund
Carina Hedström
Fredrik Lindström
Tony Wahlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

150427

Anneli Åberg

Av stämman vald revisor

Pia AnderssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Baggaren, org.nr. 785000 - 1145

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Baggaren 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

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 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 2014 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 Baggaren 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

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.

Gävle den 27 / 9 2015



Anneli Åberg
Av föreningen vald
revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor