

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Norrmalm i Gävle, organisationsnummer 785000-1194, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens 62:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013 haft följande sammansättning:

Anders Sandin, ordf
Björn Lindqvist, v ordf
Kristina Norén, sekr
Jan Aurosell, miljöansv
Curt Nygren, utsedd av HSB Gävleborg

Suppleanter har varit:

Peter Walander, studieorg/webbansv
Pia Karlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Sandin och Kristina Norén, samt styrelsesuppleanten Pia Karlsson.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av Kristina Norén, Björn Lindqvist, Jan Aurosell och Anders Sandin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Yvonne Karlsson med Olle Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor som i enlighet med stadgarna utses av HSB Riksförbund.

Ombud vid HSB:s föreningsstämma

Föreningens ombud vid HSB Gävleborgs föreningsstämma har varit Anders Sandin med Jan Aurosell som suppleant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit styrelsen.
HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Samhall och trappstädningen av en egen deltidsanställd lokalvårdare.

Medlemsantal

Föreningen har 54 medlemmar. Härutöver är HSB Gävleborg också medlem i föreningen.
Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Miljöarbete

Miljöansvarig har Jan Aurosell varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Peter Walander varit.
I studie- och fritidskommittén har följande ledamöter ingått; Pia Karlsson, Ann-Christin Lindqvist och Hjördis Olson Bergström.

Övrigt

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket 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.

Brf Norrmalms policy för uthyrning i andra hand:

Föreningen följer bostadsrättslagen och de riktlinjer som hyresnämnden fastställer. Detta innebär att alla andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen. Uthyrning beviljas om det finns giltiga skäl, till exempel arbete på annan ort, studier eller om man vill bli sambo på prov i en annan lägenhet. Tillståndet ges för ett år åt gången och sammanlagt för maximalt tre år. Andrahandsuthyrning ska alltid vara av tillfällig karaktär. Om uthyrning sker utan tillstånd kan bostadsrätten förverkas.



Valberedning

Ledamöter i valberedningen sedan föreningsstämman 2012 har varit Mats Lund (sammankallande), Hjördis Olson Bergström och Christina Baumgardt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 30:7 och 30:9. Fastigheten är ett flerfamiljshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsbesiktning ägde rum den 1 oktober 2013.

Underhållsplan finns och är uppdaterad den 2 oktober 2013.

Under året har följande större åtgärder vidtagits:

- Byte och reparation av stuprör

Följande åtgärder planeras de närmaste åren enligt underhållsplanen:

- Målning av tvättstugor (2014).
- Underhåll av planteringar (2014).
- Målning av mangelrum (2015).
- Underhåll av balkongplattor och räcken (2015).
- Byte av hisslinor (2015).
- Fönsterbyte (2016).
- Målning av golven i källaren (2016).
- Målning av torkrum (2016).
- Obligatorisk ventilationsbesiktning (OVK) (2016).

Alla åtgärder behovsprövas varje år av styrelsen.

Lägenheter och lokaler

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Brf Lägenheter	Antal	Yta	Total yta
1 rok	8	26,5	212,0
2 rok	8	56,5	452,0
3 rok	10 + 15	70,0-71,0	1.765,0
4 rok	4 + 4	86,0-98,0	736,0
5 rok	5	114,0	570,0
			3.735,0
Lokaler	6		501,0
Totalt			4.236,0

På föreningens fastigheter finns 34 parkeringsplatser; 26 platser med motorvärmarruttag och 8 platser utan motorvärmarruttag.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2013. Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade även under 2014. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 545 kr/kvm bly.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2.352	2.299	2.140	2.083	2.052
Rörelseresultat tkr	575	488	361	421	328
Res efter finansiella poster tkr	320	195	49	174	74
Balansomslutning tkr	10.583	10.611	10.440	10.470	11.021
Avgifter, kr per kvm	545	545	524	524	508
Fond för yttre underhåll tkr	604	576	646	553	639
Lån kr/kvm	1.859	1.925	1.901	1.941	2.101
Räntekostnad kr/kvm	61	70	74	60	65
Driftskostnad kr/kvm	329	308	290	301	272

Nyckeltal beräknade efter total yta inklusive lokaler.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 200 054
Årets resultat	319 947
	1 520 001

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-40 383
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	190 000
Balanserat resultat	1 370 384
	1 520 001

Efter föreslagen disposition uppgår Fond till yttre underhåll till 753.472 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 170.330 kronor i stället för det redovisade 319.947 kronor.

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



**HSBs Brf Norrmalm I Gävle**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 352 129	2 299 328
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 395 362	-1 303 007
Planerat underhåll	Not 3	-40 383	-154 212
Fastighetsskatt		-50 073	-61 648
Avskrivningar	Not 4	-291 067	-292 049
Summa fastighetskostnader		-1 776 885	-1 810 916
Rörelseresultat		575 243	488 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 982	2 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-258 278	-296 123
Summa finansiella poster		-255 296	-293 669
Årets resultat		319 947	194 743

Tilläggssupplysning

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

Årets resultat	319 947	194 743
Inanspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	40 383	154 212
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-190 000	-182 000
Överskottet för år 2013	<u>170 330</u>	<u>166 955</u>

**HSBs Brf Norrmalm I Gävle****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

9 313 332

9 566 926

Markanläggningar

Not 8

395 716

422 097

Inventarier

Not 9

14 916

26 008

9 723 964

10 015 031

Summa anläggningstillgångar

9 723 964

10 015 031

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

0

Avräkningskonto HSB Gävleborg

798 516

518 981

Övriga fordringar

Not 10

1 109

13 942

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

58 709

63 109

858 334

596 032

Kassa och bank

Banktillgodohavande

417

416

417

416

Summa omsättningstillgångar

858 751

596 448

Summa tillgångar**10 582 716****10 611 479**

**HSBs Brf Norrmalm I Gävle****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

82 325

82 325

Fond för yttre underhåll

603 855

576 067

686 180

658 392

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 200 054

1 033 098

Årets resultat

319 947

194 743

1 520 001

1 227 842

Summa eget kapital

2 206 181

1 886 234

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 476 143

8 076 147

Övriga skulder

Not 14

9 500

19 000

7 485 643

8 095 147

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

400 000

81 452

Leverantörsskulder

168 056

183 427

Skatteskulder

712

0

Fond för inre underhåll

76 207

76 207

Övriga skulder

Not 16

11 400

11 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

234 517

277 913

890 892

630 099

Summa skulder

8 376 535

8 725 246

Summa eget kapital och skulder**10 582 716****10 611 479****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

10 080 000

10 080 000

*Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut**varav obelånade*

0

0

Ansvarsförbindelser

Fastigo

1 206

1 206

**HSBs Brf Norrmalm I Gävle****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rakplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,7 % av anskaffningsvärdet. Av avskrivningstiden återstår 40 år. Separata avskrivningsplaner finns även för installationen av enhetsmätning el, sophusbyggnaden och bastun. Den totala avskrivningen uppgår till 2% av anskaffningsvärdet.

Markanläggning

Avskrivning sker planenligt med 5% per år beräknat på markanläggningens anskaffningsvärde.

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 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 0 kr (0 kr).

Övrigt

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

Medelantal anställda
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
1	1
1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**Förtroendevalda**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Styrelsearvode	77 900	65 350
Revisorsarvode	2 375	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	650	650
	80 925	69 000

Uppdragstagare och anställda

Löner och ersättningar

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löner och ersättningar	73 327	66 800
	73 327	66 800

Sociala kostnader

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arbetsgivaravgifter	27 573	23 649
Pensionskostnader och förpliktelser	2 569	3 192
	30 142	26 841

Totalt

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Totalt	184 394	162 641

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSBs Brf Norrmalm I Gävle

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 034 360	2 034 361
Hyrer	198 164	198 164
Debiterade energi- och vattenavgifter	137 246	81 023
Övriga intäkter	-1	0
Brutto	2 369 769	2 313 548
Hyresbortfall	-17 640	-14 220
Summa nettoomsättning	2 352 129	2 299 328
Not 2 Drift		
Personalkostnader	184 394	165 641
Fastighetsskötsel och lokalvård	119 639	126 818
Reparationer	43 999	25 305
El	165 757	126 475
Uppvärmning	467 110	471 715
Vatten	88 308	82 764
Sophämtning	67 136	67 570
Övriga avgifter	45 529	47 141
Förvaltningsarvoden	119 669	109 310
Övriga driftskostnader	93 821	80 268
	1 395 362	1 303 007
Not 3 Planerat underhåll		
Stuprör	40 383	0
Torktumlare	0	30 805
Fläktanläggning lokal	0	47 500
Borttagning och plantering ny häck, nedtagn träd m.m.	0	75 907
	40 383	154 212
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	253 594	253 594
Markanläggningar	26 381	26 381
Inventarier	11 092	12 074
	291 067	292 049
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto, bank	2 870	2 366
Ränteintäkter övriga	112	88
	2 982	2 454
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	258 278	296 123
	258 278	296 123



HSBs Brf Norrmalm I Gävle

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 953 140	12 682 764
Årets investeringar, enhetsmätning el (2012)	0	270 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 953 140	12 953 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 386 214	-3 132 620
Årets avskrivningar	-253 594	-253 594
Utgående avskrivningar	-3 639 808	-3 386 214
Bokfört värde	9 313 332	9 566 926
varav byggnader	9 165 192	9 418 786
varav mark	148 140	148 140
	9 313 332	9 566 926
Taxeringsvärde för fastigheten Norrtull 30:7 och 30:9 i Gävle. Värdeår är 1951.		
Byggnad - bostäder	11 400 000	11 000 000
Byggnad - lokaler	446 000	373 000
	11 846 000	11 373 000
Mark - bostäder	3 501 000	3 267 000
Mark - lokaler	91 000	85 000
	3 592 000	3 352 000
Taxvärde totalt	15 438 000	14 725 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	526 003	526 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 003	526 003
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 906	-77 525
Årets avskrivningar	-26 381	-26 381
Utgående avskrivningar	-130 287	-103 906
Bokfört värde	395 716	422 097
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	111 916	83 604
Årets investeringar (2012) inventarier lokal, utebelysning	0	28 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 916	111 916
Ingående avskrivningar	-85 908	-73 834
Årets avskrivningar	-11 092	-12 074
Utgående avskrivningar	-97 000	-85 908
Bokfört värde	14 916	26 008



HSBs Brf Norrmalm I Gävle

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	0	12 945			
Övriga fordringar	1 109	997			
	1 109	13 942			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	32 970	36 513			
Upplupna intäkter	25 739	26 596			
	58 709	63 109			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 325	0	576 067	1 033 098	194 743
Förändring balanserat resultat				166 956	-194 743
Årets avsättning yttre fond			182 000		
Årets uttag yttre fond			-154 212		
Årets resultat					319 947
Belopp vid årets slut	82 325	0	603 855	1 200 054	319 947
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	17-36987-427682	2,19%	2014-12-01	1 915 000	0
Stadshypotek	17-36987-492615	3,27%	2015-07-30	2 926 533	200 000
Stadshypotek	17-36987-589973	3,09%	2017-09-01	3 034 610	200 000
				7 876 143	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 476 143
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 876 143
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Övriga långfristiga skulder				9 500	19 000

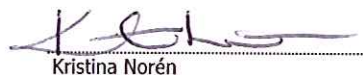


HSBs Brf Norrmalm I Gävle

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	81 452
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 900	1 600
Övriga kortfristiga skulder	9 500	9 500
	11 400	11 100
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	24 567	26 851
Övriga upplupna kostnader	85 447	99 324
Förutbetalda hyror och avgifter	124 503	151 738
	234 517	277 913

Gävle den

7/4 2014

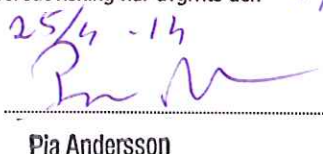

Anders Sandin
Björn Lindqvist
Curt Nygren
Jan Aurosell
Kristina Norén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

7/4 2014


Yvonne Karlsson

Av stämman vald revisor


Pia AnderssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrmalm i Gävle, org.nr. 785000-1194

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrmalm i Gävle 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.

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 2013 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 Norrmalm i Gävle 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.

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 714 2014



Yvonne Karlsson

Av stämman vald
revisor

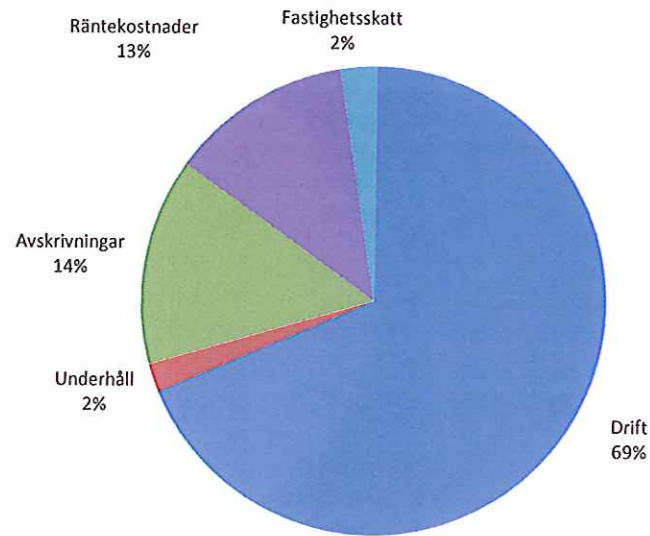
25/6 - 14



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

