



ÅRSREDOVISNING 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALSISKAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0646



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Alsiskan i Lidköping
Org nr 769000-0646

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31
Föreningens 55:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har under året antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2010.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2008.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Steglitsan 6 är belägen på adresserna Kvarnegårdsgatan 11 A-B samt 13 A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1960 och 2007 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 3 642 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	38
3	10
5	2
Totalt	62

I föreningen finns även 14 st garage, 47 st parkeringsplatser samt 4 st gästparkeringsplatser.

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 följande större åtgärder:

Takarbeten	985 000 kr
Tegelfogar omfogning	150 000 kr
Totalt	1 135 000

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 708 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 742 120 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning tom 2014-12-31, nu Lidköpings fastighet- och företagstjänst.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar varav 68 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2014. På stämman deltog 16 röstberättigade personer.

Extra föreningsstämma hölls sedan den 30 september då föreningen antog nya stadgar.

Styrelsen samt suppleanter

Kenneth Boström	ordförande
Kaj Fredriksson	vice ordförande
Lars Melander	sekreterare
Carolina Ullberg	suppleant
Niklas Ivenholt	ledamot
Bo G Jacobsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kenneth Boström och Kaj Fredriksson. Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kenneth Boström, Kaj Fredriksson, Lars Melander och Niklas Ivenholt, två i förening.

Vicevärd

Kaj Fredriksson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Bert Magnusson med Kerstin Eliasson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kenneth Boström med styrelsen som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Monika Kjellström (sammankallande) och Gerd Fredriksson.

Miljö/brandskydd

Niklas Ivenholt och Kaj Fredriksson som brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Kaj Fredriksson



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	2 704	2 625	2 409	2 198	2 232
Resultat efter finansiella poster tkr	131	133	-6	116	383
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	708	694	694	578	578
Fond för yttre underhåll tkr	1 479	1 241	1 100	973	759

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.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 479 097
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	558 936
Årets resultat före fondförändring	131 001
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 143 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	<u>546 937</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	546 937
----------------------------	---------

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 703 924	2 625 458
Summa intäkter		2 703 924	2 625 458
Driftskostnader	Not 2	-1 316 186	-1 199 084
Underhållskostnader	Not 3	0	-50 531
Personalkostnader	Not 4	-182 740	-172 121
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-417 795	-401 497
Summa rörelsekostnader		-1 916 721	-1 823 233
Rörelseresultat		787 203	802 225
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	12 981	17 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-669 183	-686 635
Summa finansiella poster		-656 202	-669 324
Årets resultat		131 001	132 901
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-143 000	-146 000
Disposition underhållsfond		0	50 531
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-143 000	-95 469
Resultat efter fondförändring		-11 999	37 432



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	21 829 691	22 247 486
	<u>21 829 691</u>	<u>22 247 486</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

21 830 191 22 247 986

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 060	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	419 315	388 520
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	48 673	65 628
	<u>469 047</u>	<u>454 148</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

	6 682	6 682
--	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

1 475 729 1 460 830

Summa tillgångar

23 305 920 23 708 816



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 300

128 300

Fond för yttre underhåll

1 479 097

1 240 628

1 607 397

1 368 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

415 936

521 504

Årets resultat

131 001

132 901

546 937

654 405

Summa eget kapital

2 154 334

2 023 333

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

20 243 368

20 742 120

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

498 752

498 752

Leverantörsskulder

120 959

115 499

Övriga skulder

Not 16

93 008

98 979

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

195 499

230 132

908 218

943 362

Summa skulder

21 151 586

21 685 482

Summa Eget kapital och skulder

23 305 920

23 708 816

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

22 000 000

22 000 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

1 362

1 356



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan 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 underhållas. Nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 120 år.

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 balkonginglasning har bedömts vara 40 år. Tidigare använd progressiv plan har ändrats och bedömd nyttjandeperiod har inte förändrats.

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.

Medelantal anställda
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 574 949	2 528 331
Hyror	101 840	91 833
Bortfall årsavgifter	0	-435
Bortfall hyror	-720	-333
Övriga intäkter	27 855	6 062
	2 703 924	2 625 458
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	157 092	198 081
Tv/datakostnader	32 184	31 497
Reparationer	203 867	20 523
El	58 162	72 021
Uppvärmning	498 958	520 150
Vatten	70 101	64 039
Sophämtning	37 076	44 351
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 930	73 930
Medlemsavgifter	26 407	25 650
Övriga avgifter	38 840	36 837
Förvaltningsarvoden	94 392	89 623
Övriga driftskostnader	25 057	22 382
Övriga kostnader	120	0
	1 316 186	1 199 084
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	0	50 531
	0	50 531
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 400	28 100
Vicevärdsarvode	25 008	27 092
Revisorsarvode	1 850	1 700
Löner och andra ersättningar	2 903	2 806
Sociala kostnader	12 264	9 372
	77 425	69 070
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	77 212	75 447
Sociala kostnader	24 259	23 705
Pensionskostnader och förpliktelser	3 844	3 899
	105 315	103 051
	182 740	172 121
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	223 367	330 000
Ombyggnader	194 428	71 497
	417 795	401 497
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	895	1 682
Ränteintäkter skattekonto	343	254
Övriga ränteintäkter	11 743	15 375
	12 981	17 311
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	669 183	686 635
	669 183	686 635



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2079
1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	18 640 500	-3 898 288	-223 367	1960-2079	14 518 845
Mark	117 000				117 000
Ombyggnationer	7 526 000	-137 726	-194 428	2012-2051	7 193 846
	26 283 500	-4 036 014	-417 795		21 829 691

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

26 166 500	26 166 500
117 000	117 000
26 283 500	26 283 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

-4 036 014	-3 634 517
-417 795	-401 497
-4 453 809	-4 036 014

Bokfört värde

21 829 691 22 247 486

Taxeringsvärde för Steglistan 6

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

18 200 000	18 200 000
193 000	193 000
18 393 000	18 393 000

Mark - bostäder

5 800 000	5 800 000
5 800 000	5 800 000

Taxeringsvärde totalt

24 193 000 24 193 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500 500

Not 10 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Övriga kundfordringar

60	0
1 000	0
1 060	0

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattefordringar

Skattekonto

368 299	337 890
26 360	26 317
24 656	24 313
419 315	388 520

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	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



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan 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	128 300	1 240 628	521 504	132 901
Vinstdisp enl. stämmobeslut		95 469	37 432	-132 901
Reservering till yttre fond		143 000	-143 000	
Årets resultat				131 001
Belopp vid årets slut	128 300	1 479 097	415 936	131 001

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	34491585	3,28%	2015-12-28	3 603 500	82 500
SEB Bolån	34484503	3,28%	2015-12-28	3 603 500	82 500
SEB Bolån	34487847	1,73%	2016-12-28	3 603 500	82 500
SEB Bolån	34486557	1,73%	2016-12-28	3 603 500	82 500
SEB Bolån	35127798	3,32%	2015-06-28	6 328 120	168 752
				20 742 120	498 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 243 368**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 248 360

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **498 752** **498 752**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	14 953	12 499
Arbetsgivaravgifter	11 485	9 465
Inre fond	66 570	77 015
	93 008	98 979

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 594	4 427
Förutbetalda hyror och avgifter	165 355	196 916
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	26 550	28 789
	195 499	230 132

Lidköping 24,3 2015

Bo G Jacobson

Kaj Fredriksson

Kenneth Boström

Lars Melander

Nicklas Ivenholt

Vår revisionsberättelse har 30,3 2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bert Magnusson

Av föreningen vald revisor
Bert Magnusson

MIKAEL LENNERB

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Organisationsnummer 769000-0646

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Alsiskan 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 Alsiskan 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.

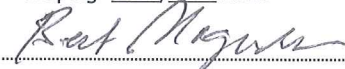
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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

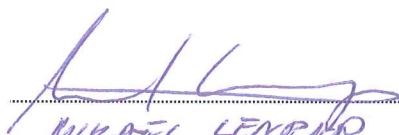
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidköping 30/3 2015



Bert Magnusson

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor