



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg

Org nr 749000-0549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2014-01-01--2014-12-31**

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

##### Verksamheten

###### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:  
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B  
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	1 169 m <sup>2</sup>
		63 st	2 rok	3 695 m <sup>2</sup>
		88 st	3 rok	6 920 m <sup>2</sup>
		33 st	4 rok	3 102 m <sup>2</sup>
		6 st	5 rok	663 m <sup>2</sup>
		216 st		15 549 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	132 st		
P-platser	Hysesrätt	130 st		
Totalt				15 549 m <sup>2</sup>

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Under året har cykelrumsdörrar bytts ut, källarbelysning bytts till ledbelysning med rörelsedetektorer, lekplatsen har förnyats och balkongsidorna har målats.



HSB – där möjligheterna bor

Stadgeenligfastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren kommer föreningen att byta kall- och varmvattenledningar, byte av gavelväggar, omläggning av asfalt, byte av kulvertar, byte av garagedörrar.

I budgeten för 2015 har avsatts 1 600 000 kr till framtida underhåll.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 646kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2015 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2015-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 276 764 kr. Under året har föreningen amorterat 493 240 kr.

### **Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22. På stämman deltog 35 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 266 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Magnus Johansson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot
Britt Svensson	ledamot
Maritha Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Blom, Ingvar Henriksson och Magnus Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Magnus Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Paul Hansen med Benny Frölander som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning har varit Bengt Johansson, Leif Nordström och Maj-Britt Björkman.



HSB – där möjligheterna bor

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	10 869	10 279	10 276	10 274	10 103
Res. efter finansiella poster, tkr	795	-572	112	-2 045	304
Soliditet i %		43	44	42	45
Balansomslutning, tkr	21 980	21 685	22 655	23 529	27 449
Eget kapital, tkr	10 211	9 413	9 988	9 876	12 314
Taxeringsvärde, tkr	125 305	125 305	83 800	83 800	83 800
- varav byggnad, tkr	94 205	94 205	63 000	63 000	63 000
Underhållsfond tkr	4 746	5 696	5 975	8747	8 366
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	646	633	633	633	621
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	532	564	607	674	742
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	17	20	29	34	34

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 436 760
Årets resultat	<u>794 707</u>
	2 231 467

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 344 376
Balanserad vinst	<u>2 475 843</u>
	2 231 467

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 501 937 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 869 179	10 279 002
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 316 858	-6 850 780
Underhåll enligt plan		-1 344 376	-2 049 225
Personalkostnader	Not 3	-148 255	-135 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 041 250</u>	<u>-1 588 950</u>
Summa rörelsekostnader		-9 850 739	-10 624 557
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 018 440</b>	<b>-345 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 484	78 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-260 216</u>	<u>-304 854</u>
Summa finansiella poster		-223 732	-226 238
<b>Årets resultat</b>		<b>794 707</b>	<b>-571 793</b>

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

Byggnader	Not 4	13 961 803	13 440 603
Mark		537 600	537 600
Inventarier	Not 5	28 900	43 350
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	0	1 340 718
		<u>14 528 303</u>	<u>15 362 271</u>

Summa anläggningstillgångar

14 528 30315 362 271**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	34 769
Avräkningskonto HSB Göta		2 390 540	2 752 900
Övriga fordringar	Not 7	377 330	376 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	683 565	658 950
		<u>3 451 435</u>	<u>3 822 832</u>

Kortfristiga placeringar

Not 9

4 000 000

2 500 000

Summa omsättningstillgångar

7 451 4356 322 832**Summa tillgångar****21 979 739****21 685 103**

**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>		Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Medlemsinsatser		1 374 030		1 374 030
Upplåtelseavgifter		1 858 850		1 858 850
Fond för yttre underhåll		4 746 313		5 695 538
		<u>7 979 193</u>		<u>8 928 418</u>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		1 436 760		1 059 327
Årets resultat		794 707		-571 793
		<u>2 231 467</u>		<u>487 535</u>
Summa eget kapital		<u>10 210 659</u>		<u>9 415 952</u>
<b>Skulder</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>7 784 060</u>		<u>8 276 228</u>
		7 784 060		8 276 228
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	Not 12	492 704		493 776
Leverantörsskulder		1 387 178		1 099 085
Fond för inre underhåll		1 416 405		1 303 643
Övriga skulder	Not 13	48 150		46 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>640 582</u>		<u>1 049 988</u>
		3 985 019		3 992 923
Summa skulder		<u>11 769 079</u>		<u>12 269 151</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>21 979 739</u></b>		<b><u>21 685 103</u></b>

**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån 30 101 000 30 101 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*



## Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde vid årets ingång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

## Övriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	107 500	98 500
Revisorsarvode	5 000	3 000
Löner och andra ersättningar	17 647	17 000
Sociala kostnader	18 109	17 102
	<u>148 255</u>	<u>135 602</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.



Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	10 047 000	9 850 272
Hyror	303 200	297 505
Elintäkter	338 845	2 796
Övriga intäkter	448 906	395 791
Bruttoomsättning	11 137 951	10 546 364
Hysesbortfall	-8 771	-7 361
Avsatt till inre fond	-260 001	-260 001
	<b>10 869 179</b>	<b>10 279 002</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 876 820	1 839 183
Reparationer	692 418	494 876
El	764 629	337 529
Uppvärmning	1 697 957	1 842 013
Vatten	594 915	634 678
Sophämtning	242 273	271 917
Kabel-TV, internet	557 731	557 700
Övriga avgifter	97 443	94 148
Fastighetsskatt	305 922	300 315
Förvaltningsarvoden	360 420	353 766
Medlemsavgifter	69 700	69 700
Övriga driftskostnader	56 631	54 955
	<b>7 316 858</b>	<b>6 850 780</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	17 647	17 000
Arvoden	112 500	101 500
Sociala avgifter	18 109	17 102
	<b>148 255</b>	<b>135 602</b>





Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 4 Byggnader</b>					
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1965					
Ingående anskaffningsvärde	41 125 375	41 125 375			
Årets investeringar, elcentraler	1 548 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>42 673 375</u>	<u>41 125 375</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 684 772	-26 110 272			
Årets avskrivningar	-1 026 800	-1 574 500			
Utgående avskrivningar	<u>-28 711 572</u>	<u>-27 684 772</u>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 961 803</b>	<b>13 440 603</b>			
Taxeringsvärde för Vindillen 1					
Byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000			
Byggnad - lokaler	2 205 000	2 205 000			
	<u>94 205 000</u>	<u>94 205 000</u>			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Mark - lokaler	2 100 000	2 100 000			
	<u>31 100 000</u>	<u>31 100 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	125 305 000	125 305 000			
<b>Not 5 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	72 250	72 250			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>72 250</u>	<u>72 250</u>			
Ingående avskrivningar	-28 900	-14 450			
Årets avskrivningar	-14 450	-14 450			
Utgående avskrivningar	<u>-43 350</u>	<u>-28 900</u>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 900</b>	<b>43 350</b>			
<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Elcentraler	0	1 340 718			
<b>Not 7 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	295 668	297 180			
Skattekonto	81 662	79 033			
	<u>377 330</u>	<u>376 213</u>			
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	679 698	651 658			
Upplupna intäkter	3 867	7 292			
	<u>683 565</u>	<u>658 950</u>			
<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2014-11-03	2015-02-02	3 mån	0,60%	4 000 000
					<b>4 000 000</b>



<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	5 695 538	1 059 327	-571 793
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 100 000		-1 100 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-2 049 225		2 049 225
Överföring till balans. Resultat				377 432	-377 432
Årets resultat					794 707
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 374 030</b>	<b>1 858 850</b>	<b>4 746 313</b>	<b>1 436 760</b>	<b>794 707</b>

**Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3151-164049	3,09%	2015-09-30	2 842 112	160 120
Stadshypotek	11-3151-157612	2,28%	2019-09-30	1 532 625	91 500
Stadshypotek	11-3151-199755	3,00%	2019-04-30	2 025 773	20 360
Stadshypotek	11-3151-195340	3,04%	2018-06-01	1 876 154	220 724
				8 276 664	492 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 783 960**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 813 144

**Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **492 704** **493 776**

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	31 014	29 910
Arbetsgivaravgifter	17 136	16 521
	<b>48 150</b>	<b>46 431</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	5 064	8 661
Övriga upplupna kostnader	11 800	261 841
Förutbetalda hyror och avgifter	623 718	779 486
	<b>640 582</b>	<b>1 049 988</b>



HSB - för medlemmarna här

HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549

**Noter**

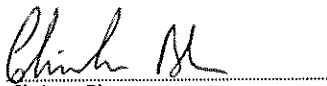
**2014-12-31**

**2013-12-31**

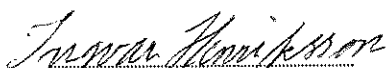
Falkenberg

28/4 2015

  
Britt Svensson

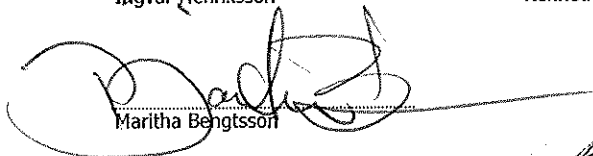
  
Christer Blom

  
Eivor Jakobson


  
Ingvar Henriksson

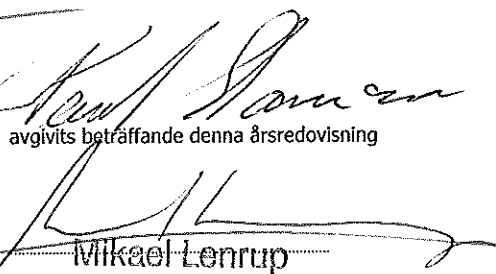
  
Kenneth Svensson

  
Magnus Johansson

  
Maritha Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2015 -04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Paul Samuel  
Av föreningen vald revisor

  
Mikael Lenrup  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG

Organisationsnummer 749000-0549

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG 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 revisorn från BoRevision AB innebär det 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 HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

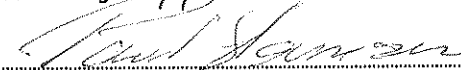
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Falkenberg

2015-01-20



Av föreningen vald revisor



Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor