



HSB Bostadsrättsförening Bältargården i Borlänge



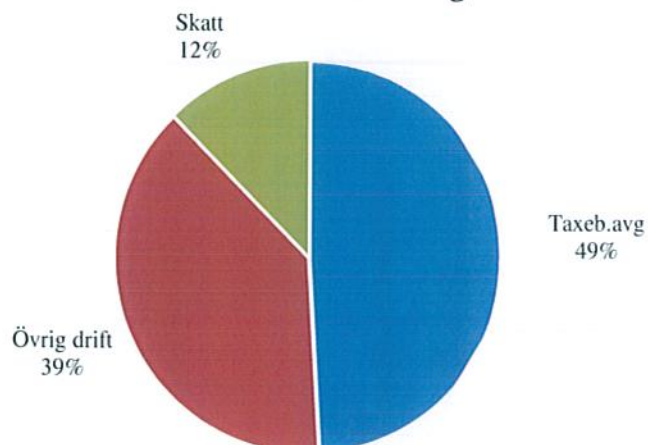
Org.nr. 782600-0536

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

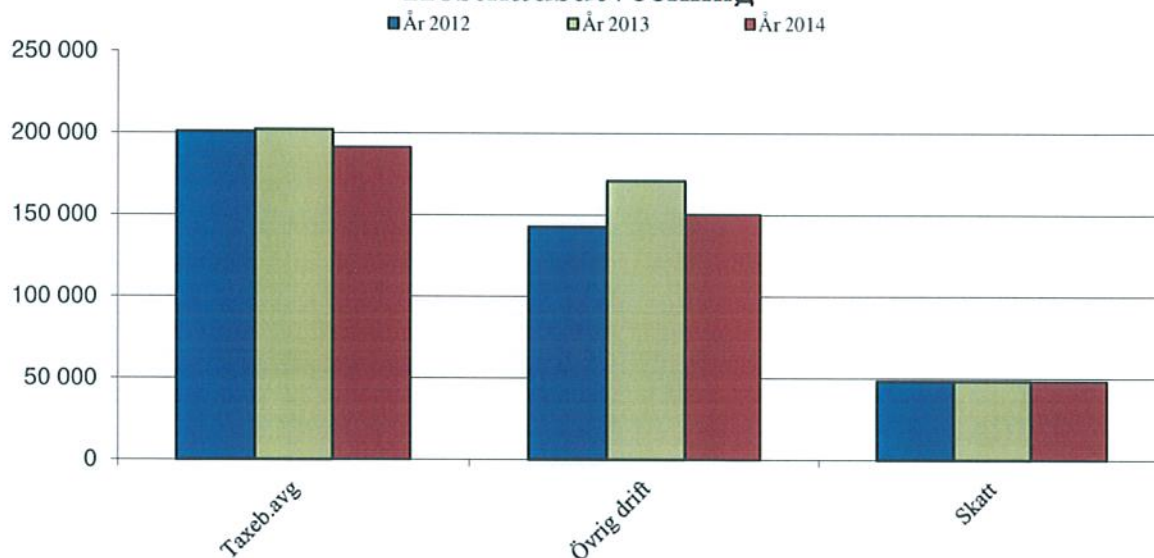
2014-01-01—2014-12-31

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter, tkr	647	647	647	647	646
Resultat efter finansiella poster,	241	-81	222	208	-58
Avgiftsnivå kr/kvm	437	437	437	437	437
Yttre fond kr/kvm	398	335	456	393	469
Lån kr/kvm	0	0	0	0	0
Soliditet %	90	89	91	89	86
Kassalikvidet i %	368	507	269	450	289
Genomsnittlig skuldränta i %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CG

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bältargården 7. På fastigheten har under 1962 uppförts 2 hus med adress Åkergatan 23-25 och innehåller 16 lägenheter med bostadsrätter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
4 rum och kök	16	1 504
Bostäder	16	1 504

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Föreningen saknar underhållsplan men fortlöpande underhåll genomförs.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2005 med 5%.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2015 och beslutat om oförändrade avgifter 2015. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 437 kr/m².

I avgiften ingår:	Ja	Nej
Hushållsel		X
Vatten	X	
Uppvärmning	X	
Kabel-TV	X	
Bredband		X

Medlemsantal

Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (21). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj. I stämman deltog 18 (19) medlemmar, varav 15 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Tommy Larsson	ordförande	2016
Ann-Sofie Axelsson	vice ordförande	2015
Hans Melin	sekreterare	2015
Marianne Hagfeldt	ledamot	2016
Birgitta Lagergren	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Sofie Axelsson och Hans Melin

Styrelsen har under året hållit 3 (3) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Larsson, Hans Melin, Ann-Sofie Axelsson och Marianne Hagfeldt, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Johansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Norberg och Sefija Larsson, med Karin Norberg som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Hans Melin.

Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har ingen studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Hans Melin med Tommy Larsson som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2002	Fönsterbyten
2006	Ny tvättmaskin och tumlare
2007	Spolning avloppssystem
2010	Byte garageportar
2011	Byte isolerglas övre våningen Reparation av garagetak
2012	Byte av balkongräcken (kostnaden är bokförd 2013)
2013	Justering asfaltering

Årets underhåll

2014

Renovering stammar

Planerat underhåll

Underhållet utföres fortlöpande vid behov

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början 992 059

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd budget -95 000

Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond 0

Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +) **-95 000** -95 000

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond **897 059**

Årets resultat 241 019

Totalt att disponera **1 138 078**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning 1 138 078

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

Resultaträkning		2014	2013
Rörelseintäkter	Not 1	646 704	646 814
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-357 345	-387 950
Planerat underhåll	Not 3	0	-277 596
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 445	-16 148
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-16 849	-16 742
Avskrivningar		-24 120	-39 461
Summa rörelsekostnader		-413 759	-737 897
Rörelseresultat		232 946	-91 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	8 494	10 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-421	0
Summa finansiella poster		8 073	10 350
Resultat efter finansiella poster / före skatt		241 019	-80 733
Årets resultat		241 019	-80 733

Tilläggsupplysning

Årets resultat	241 019	-80 733
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-95 000	-95 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	0	277 596
Årets överskott/underskott	146 019	101 863

Ca

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>1 282 604</u>	<u>779 318</u>
		1 282 604	779 318
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 283 104	779 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	198	779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	17 231	17 287
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		<u>182 219</u>	<u>535 055</u>
		199 648	553 121
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		799 648	1 053 121
Summa tillgångar		2 082 752	1 832 939

69

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 925	132 925
Yttre underhållsfond	598 913	503 913
	<u>731 838</u>	<u>636 838</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	897 059	1 072 792
Årets resultat	241 019	-80 733
	<u>1 138 078</u>	<u>992 059</u>
Summa eget kapital	1 869 916	1 628 897
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	73 253	64 386
Aktuella skatteskulder	5 133	14 394
Fond för inre underhåll	72 637	76 852
Övriga skulder	Not 14 4 698	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 57 115	48 174
	<u>212 836</u>	<u>204 042</u>
Summa skulder	212 836	204 042
Summa eget kapital och skulder	2 082 752	1 832 939
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna panter	1 545 000	1 545 000
Ställda panter	0	0
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3 kapitel 35. Denna förening är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3 principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,0%
-----------	------

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 59 534 kr.

Noter		2014	2013
Not 1	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	656 904	656 904
	Hyror	4 800	4 800
	Övriga intäkter	0	110
		<u>661 704</u>	<u>661 814</u>
	Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
		<u>646 704</u>	<u>646 814</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	24 886	22 666
	Löpande underhåll	20 930	36 308
	Taxebundna kostnader:		
	El	24 319	22 373
	Uppvärmning	111 748	122 360
	Vatten	32 975	35 469
	Sophämtning	20 889	20 396
	Fastighetsavgift/skatt	48 113	48 112
	Förvaltningskostnader	29 383	29 560
	Övriga driftskostnader	44 102	50 706
		<u>357 345</u>	<u>387 950</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll installationer	0	4 069
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	217 619
	Utfört underhåll garage och parkering	0	55 908
		<u>0</u>	<u>277 596</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	297
	Kontorsmaterial, tele, porto	0	188
	Extern revision	7 063	6 925
	Övriga externa kostnader	8 382	8 738
		<u>15 445</u>	<u>16 148</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	3 100	3 100
	Arvode internrevisor	300	300
	Vicevärdsarvode	12 000	12 000
		<u>15 400</u>	<u>15 400</u>
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	1 449	1 342
	Föreningen har inga anställda.		
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	824	1 627
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	7 670	8 723
		<u>8 494</u>	<u>10 350</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	355	0
	Övriga finansiella kostnader	66	0
		<u>421</u>	<u>0</u>

Noter	2014-12-31	2013-12-31		
Not 8 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 499 472	2 499 472		
Årets investeringar, relining	527 406			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 026 878	2 499 472		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-1 765 367	-1 725 906		
Årets avskrivningar	-24 120	-39 461		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 789 487	-1 765 367		
Ingående anskaffningsvärde mark	45 213	45 213		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	45 213	45 213		
Bokfört värde	1 282 604	779 318		
Taxeringsvärde				
Byggnad	4 352 000	4 352 000		
Mark	2 063 000	2 063 000		
Taxeringsvärde totalt	6 415 000	6 415 000		
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper				
Andel i HSB Dalarna	500	500		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	198	779		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 679	13 591		
Förutbetald kabel-TV	3 220	3 182		
Upplupna ränteintäkter	332	514		
	17 231	17 287		
Not 12 Kortfristiga placeringar				
Kortfristig placering i HSB Dalarna	600 000	500 000		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 925	503 913	1 072 792	-80 733
2013 års vinstdisp enligt stämmobeslut			-80 733	80 733
Årets omföring enligt styrelsebeslut		95 000	-95 000	
Årets resultat				241 019
Belopp vid årets slut	132 925	598 913	897 059	241 019
Not 14 Övriga kortfristiga skulder				
Källskatt			4 698	236
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna arbetsgivaravgifter			1 449	0
Förutbetalda hyror och avgifter			48 666	41 274
Upplupet revisionsarvode			7 000	6 900
			57 115	48 174

6

Borlänge den 20/3 2015


Ann-Sofie Axelsson


Birgitta Lagergren

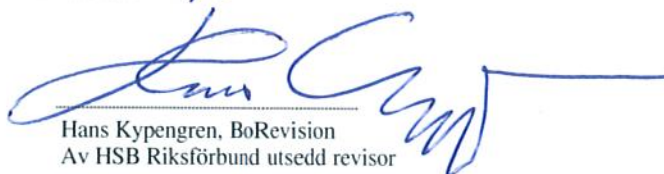

Hans Melin


Marianne Hagfeldt


Tommy Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 25/3 2015


Mats Johansson
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bältargården, org.nr. 782600-0536

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bältargården 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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Bältargården 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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.

Borlänge den 25/3 2015



Mats Johansson

Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.