HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal
Org nr 752000-0014

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HSK

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1945

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 328 kvm.

<u>Lägenhetsfördelning:</u>
4 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen vartannat år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4,9 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

HS a

allabrf.se

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Inga väsentliga händelser har hänt under året.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-19.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-12. Vid stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	9
HSB Mölndal	1

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2016) 1 108 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2016) 443 kr.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Abborren 2 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

allabrf.se

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solveig Nordin	Ledamot	Ordförande
Heidi Gustafsson	Ledamot	Vice/Sekreterare
Rickard Claesson	Ledamot	
Camilla Ivarsson	Ledamot	
Maria Forsling	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solveig Nordin och Heidi Gustafsson.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, Heidi Gustavsson, Rickard Claesson, Camilla Ivarsson och Solveig Nordin, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och valberedningen har under året uppgått till 50 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom den kontaktlista som finns anslagen i båda entréerna.

Revisorer
Revisorer har varit Hanna Suomalainen , vald av föreningen BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Solveig Nordin med Heidi Gustafsson som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Kurt Jakobsen och Ann Severinsson valda av stämman.

allabrf.se

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna
Avgifterna för 2016 kommer att vara oförändrade.
Årsavgift 2015: 722,32 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 243 kr/lgh och blir totalt 29 832 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2016
Budgeten visar på ett resultat på 60 061 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 175 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2015	2013	2013	2012	2011
Nettoomsättning	kr	939 242	947 470	939 245	939 245	944 248
Resultat efter finansiella poster	kr	4 017	196 554	50 913	193 155	307 004
Kassalikviditet	%	128	138	75	156	173
Soliditet	%	39,6	37,9	33,6	29,9	17,7
Fond för yttre underhåll	kr	808 729	669 977	653 875	523 075	356 790
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	722,3	722,3	722,3	722,3	722,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 433,9	1 534,0	1 630,1	1 872,9	1 974,2
Genomsnittlig skuldränta	%	2,4	3,9	4,1	3,4	3,8
Fastighetens belåningsgrad	%	12,9	13,8	14,6	18,3	19,3
Taxeringsvärde	tkr	14 800	14 800	14 800	13 562	13 562

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

HS

allabrf.se

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	4 017
Balanserat resultat	610 794
Återstår till föreningsstämmans förfogande	614 811

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-220 275
att i ny räkning överförs	660 086
	614 811

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2015**	**2014**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	939 244	947 469
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		939 244	947 469
Rörelsekostnader			
Underhåll		-220 274	-36 248
Driftskostnader	3	-535 198	-504 228
Personalkostnader	4	-60 549	-57 684
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-73 770	-73 770
Summa rörelsekostnader		-889 791	-671 930
Resultat före finansiella poster		49 453	275 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		439	1 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 875	-80 080
Summa finansiella poster		-45 436	-78 985
Resultat efter finansiella poster		4 017	196 554
Årets vinst		4 017	196 554

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 083 370	3 149 058
Inventarier	6	15 657	23 739
		3 099 027	3 172 797
Summa anläggningstillgångar		3 099 027	3 172 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	7	557 126	616 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	24 208
		557 126	640 328
Summa omsättningstillgångar		557 126	640 328
Summa tillgångar		3 656 153	3 813 125

HS

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		25 285	25 285
Fond för yttre underhåll		808 729	669 977
		834 014	695 262
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		610 794	552 992
Årets vinst		4 017	196 554
Summa eget kapital		1 448 825	1 444 808
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 771 219	1 904 205
Summa långfristiga skulder		1 771 219	1 904 205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	132 986	132 986
Leverantörsskulder		17 394	44 712
Skatteskulder		1 881	2 002
Fond för inre underhåll		138 934	142 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	144 914	141 806
Summa kortfristiga skulder		436 109	464 112
Summa eget kapital och skulder		3 656 153	3 813 125
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		4 329 000	4 329 000
Summa ställda säkerheter		4 329 000	4 329 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar och skulder
Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	75 år
Om-och tillbyggnader	10 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år/10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

allabrf.se

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	959 244	959 244
Avsättning inre fond	-20 000	-20 000
Övriga hyresintäkter	0	8 225
Summa	939 244	947 469

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städ	111 141	95 185
Reparationer	16 345	12 250
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	21 971	22 620
-Uppvärmning	143 498	141 144
-Vatten	40 126	29 351
-Sophämtning	16 203	15 804
Fastighetsavgift	29 832	29 208
Försäkring	18 276	17 744
Kabel TV	29 787	23 464
Medlemsavgift HSB	13 000	12 500
Förvaltning administration	57 544	56 020
Övrigt	37 475	48 938
Summa	535 198	504 228

allabrf.se

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	10 549	7 684
Summa	60 549	57 684

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 609 063	4 609 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 609 063	4 609 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 460 005	-1 394 317
Årets avskrivningar	-65 688	-65 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 525 693	-1 460 005
Utgående restvärde enligt plan	3 083 370	3 149 058
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 100	23 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	14 800 000	14 800 000

allabrf.se

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 879	49 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 879	49 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 140	-18 058
-Avskrivningar	-8 082	-8 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 222	-26 140
Utgående restvärde enligt plan	15 657	23 739

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2015	2014
Avräkningskonto HSB	552 683	611 724
Skattekonto	443	396
Övrigt	4 000	4 000
Summa	557 126	616 120

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	18 276
Övriga poster	0	5 932
Summa	0	24 208

allabrf.se

Not 9 Eget kapital

	Insats-kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	25 285	653 875	518 181	50 913
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-158 898	158 898	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	50 913	-50 913
Årets resultat	-	-	-	196 554
Eget kapital 2014-12-31	25 285	669 977	552 992	196 554
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-36 248	36 248	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	196 554	-196 554
Årets resultat	-	-	-	4 005
Eget kapital 2015-12-31	25 285	808 729	610 794	4 005

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2014 enl. avtal	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,70	2020-03-30	45 480	1 299 977
SBAB	1,90	2016-01-13	16 000	157 596
SBAB	2,03	2017-11-20	71 506	446 632
Totalt			132 986	1 904 205

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 132 986 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 1 239 275 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
El	1 937	2 143
Förutbetalda hyror och avgifter	35 705	42 284
Revisionsarvoden	8 300	8 100
Fjärrvärme	17 546	20 786
Upplupen ränta	2 723	3 493
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 000	15 000
Övrigt	13 703	0
Summa	144 914	141 806

Mölndal 2016 - 03 - 14

Solveig Nordin

Maria Forsling

Heidi Gustafsson

Camilla Ivarsson

Rickard Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 - 03 - 21.

BoRevision AB

Susanne Larsson

Hanna Suomalainen
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Abborren 2 i Mölndal, org.nr. 752000-0014

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abborren 2 i Mölndal för år 2015.

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 2015 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 Abborren 2 i Mölndal för år 2015.

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.

Mölndal den 21 / 3 2016

.....

Av föreningen vald revisor

.....

Susanne Larsson

BoRevision AB