HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal
Org nr 752000-0519

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.

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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 stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har haft tre medlemsmöten under 2015, vid två av möten hade föreningen omröstning om att föreningen skulle anslutas till ComHem Triple play. Medlemmarna röstade ja till detta och från och med1 juli 2016 ansluts föreningen till denna tjänst. Avgiften dras via hyresavin.
- Fjärrvärmeanläggningen har rustats upp med installation av ny teknik för 150 000 kr under 2015. Upprustningen fortsätter under våren 2016.
- Föreningen har tecknat ett treårigt avtal med HSB gällande teknisk förvaltning /energiavtal.
- Då föreningen blivit ålagda av Mölndals stad att byta sophanteringssystem har styrelsen påbörjat arbetet med att en fullsorteringsstation skall installeras i området under våren 2016.
- Ommålning insidan på tvättstugan samt inköp av ny torktumlare har gjorts under året.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsfiskaren 11, (Flintegatan 1-3), Nattskärran 22, (Flintegatan 5-13). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1960

Föreningens byggnader består av 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 24 parkeringsplatser varav 6 st hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3580 kvm.

<u>Lägenhetsfördelning:</u>
40 st 4 rum och kök

allabrf.se

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. 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.

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

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.
HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsförvaltning gällande grönytor samt snö och halka.
HSB Mölndal sköter föreningens tekniska förvaltning med energiavtal.
BRF Brännås använder HSB Mölndals underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-07-13.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-12. I stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	40
Samägare	13
HSB Mölndal	1

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

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

Gemensamma utrymmen
I föreningen finns en gemensam tvättstuga där var och en bokar sina tider på aktuella listor för året.

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

allabrf.se

Nyhets/-informationsbrev
Vårt informationsblad Brännåsnytt delas ut till alla medlemmar vid behov, där meddelas väsentliga händelser och även annan information som föreningens städdagar. Likaså har en boendepärm upprättas med väsentlig information till medlemmarna som rör föreningen och lägenheterna. Pärmen uppdateras vid behov och skall också följa lägenheten vid en försäljning.

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:

Christel Ohlsson	Ledamot	Ordförande
Tom Kvarnström	Ledamot	Vice ordförande
Stefan Forsberg	Ledamot	Sekreterare tom 151231
därefter vakant		
Andreas Böhnke	Ledamot	
Mikael Wass	Ledamot	
Mona Berglund	Ledamot	HSB Mölndal from 150622

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Christel Olsson och Tom Kvarnström.
- Firmatecknare har varit Andreas Böhnke, Stefan Forsberg, Christel Olsson och Tom Kvarnström, två i förening
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden inklusive årsstämman
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 87150 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post eller på telefon.

Revisorer
Revisorer har varit Ulla Sörqvist och Ann-Marie Annerberg som revisorssuppleant vald av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Mikael Wass med Andreas Böhnke som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning
Valberedning har varit Elisabeth Hult och Berith Toll, valda av stämman

allabrf.se

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 0,75% av taxeringsvärdet och blir totalt 289 500 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år
För 2016 har vi höjt vår avgift med 2 %. Budgeten visar på ett resultat på -203 934 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 456 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	kr	2 168 533	2 119 740	2 048 314	2 012 335	1 981 008
Resultat efter finansiella poster	kr	168 007	-176 014	-476 433	-246 320	-18 134
Kassalikviditet	%	138	74	56	215	432
Soliditet	%	21,3	20,0	58,9	65,4	62,0
Fond för yttre underhåll	kr	456 000			189 293	651 182
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	603,4	591,7	574,4	563,1	554,7
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 917,6	1 917,6	1 917,6	382,0	382,7
Genomsnittlig skuldränta	%	3,0	3,0	1,7	3,2	3,3
Fastighetens belåningsgrad	%	17,8	17,8	17,8	3,5	4,1
Taxeringsvärde	tkr	38 600	38 560	38 560	38 560	33 440

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

allabrf.se

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	168 007
Balanserat resultat	1 053 160
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 221 167

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	367 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	89 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-61 294
att i ny räkning överförs	826 461
	1 221 167

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

allabrf.se

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 168 533	2 119 740
Summa rörelseintäkter		2 168 533	2 119 740
Rörelsekostnader			
Underhåll		-61 294	-439 405
Driftskostnader	3	-1 356 055	-1 298 214
Personalkostnader och arvoden	4	-117 874	-108 503
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-256 910	-241 225
Summa rörelsekostnader		-1 792 133	-2 087 347
Resultat före finansiella poster		376 400	32 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		182	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 575	-208 713
Summa finansiella poster		-208 393	-208 407
Resultat efter finansiella poster		168 007	-176 014
Årets resultat		168 007	-176 014

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 617 327	8 767 427
Inventarier	6	22 240	0
		8 639 567	8 767 427
Summa anläggningstillgångar		8 639 567	8 767 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	7	668 076	199 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 238	67 447
		737 314	266 581
Summa omsättningstillgångar		737 314	266 581
Summa tillgångar		9 376 881	9 034 008

allabrf.se

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		300 000	300 000
Yttre fond		456 000	0
		756 000	300 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 053 160	1 685 173
Årets resultat		168 007	-176 014
Summa eget kapital		1 977 167	1 809 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 865 000	6 865 000
Summa långfristiga skulder		6 865 000	6 865 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	11	140 056	93 475
Leverantörsskulder		118 706	128 433
Skatteskulder		21 588	22 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	254 364	115 551
Summa kortfristiga skulder		534 714	359 849
Summa eget kapital och skulder		9 376 881	9 034 008
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		6 865 000	6 865 000
Summa ställda säkerheter		6 865 000	6 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brännås årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnad	25-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

allabrf.se

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
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.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 160 120	2 118 240
Avsättning inre fond	-4 584	-11 002
Hyresintäkter; garage och P-platser	12 997	12 501
Summa	2 168 533	2 119 739

Not 3 Drift

	2015	2014
Försäkring	89 053	68 526
Reparationer	110 550	15 416
Fastighetsskatt	289 500	284 480
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	19 315	19 540
- Uppvärmning	382 028	445 561
- Vatten	114 354	107 183
- Sophämtning	106 484	111 994
Kabeltv	32 966	36 736
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	60 169	61 608
Administraviv förvaltning	71 112	68 772
Medlemsavgift HSB	17 480	16 660
Övrigt	54 756	51 413
Revisionsarvode	8 288	10 325
	1 356 055	1 298 214

allabrf.se

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Arvoden	89 350	85 100
Sociala avgifter	28 074	23 209
Pensionskostnader	450	194
	117 874	108 503

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 886 506	10 886 506
Inköp/Aktiveringar	101 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 987 756	10 886 506
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 119 079	-1 877 854
Årets avskrivningar	-251 350	-241 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 370 429	-2 119 079
Utgående restvärde enligt plan	8 617 327	8 767 427
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	187 000	187 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 560 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	38 600 000	38 560 000

allabrf.se

Not 6 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 915	10 915
Inköp Tvätt och torktumlare	27 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715	10 915
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 915	-10 915
Avskrivningar	-5 560	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 475	-10 915
Utgående restvärde enligt plan	22 240	0

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2015	2014
Avräkningskonto HSB	668 068	196 122
Skattekonto	8	12
Övrigt	0	3 000
	668 076	199 134

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 509	43 793
ComHem	5 087	9 293
Anticimex	18 642	14 361
Summa	69 238	67 447

allabrf.se

Not 9 Eget kapital

	Insats-kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2013-12-31	300 000	-	2 161 607	-476 433
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-350 000	350 000	
Balansering av föregående års resultat			-476 433	476 433
Årets resultat				-176 014
Eget kapital 2014-12-31	300 000	0	1 685 174	-176 014
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-	-	
Balansering av föregående års resultat			-176 014	176 014
Årets resultat				168 007
Eget kapital 2015-12-31	300 000	456 000	1 053 160	168 007

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Ränta bunden tom	Amorterat under året	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	2,930	2016-09-26		1 865 000
Swedbank	3,080	2018-03-27	-	5 000 000
Totalt			0	6 865 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 6 865000 kr senare än fem år efter balansdagen.

allabrf.se

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2015	2014
Inre fond	89 958	93 475
Skatt och sociala avgifter	50 098	0
Summa	140 056	93 475

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	21 113	21 182
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	83 660	86 269
Upplupna revisionsarvoden	8 300	8 100
Upplupna arvoden	7 782	0
Upplupna sociala avgifter	2 445	0
Upplupen investering	101 250	0
Upplupna kostnader vatten	29 814	0
Summa	254 364	115 551

allabrf.se

Mölndal 2016 - 03 - 23

Tom Kvarnström

Christel Olsson

Andreas Böhnke

Mikael Wass

Mona Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 30.

BoRevision AB

Susanne Larsson
Borevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Sörqvist
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brännås i Mölndal, org.nr. 752000-0519

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brännås 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 Brännås 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 30 / 3 2016

Ulla Sörqvist
.....
Av föreningen vald revisor

Susanne Larsson
.....
BoRevision AB