allabrf.se



ÅRSREDOVISNING
2015

HSB Brf Syrengården

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

Org Nr: 763500-0990

Styrelsen för
HSB Brf Syrengården i Lerum

Org.nr: 763500-0990

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Syréngården i Lerum

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Syréngården är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Torp 2:16 i Lerum. Det finns i denna fastighet sammanlagt 31 st lägenheter, 5 st lokaler, 8 garage och 13 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 2 378 kvm.

Totala lokalytan är 455 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Haegerströms väg 2 a – 6 F.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 31 st bostäder fördelar sig enligt följande:

16 st 2 r o k
9 st 3 r o k
6 st 4 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har avgifterna lämnats oförändrade och uppgår till 855 kr/m^2.

Efter räkenskapsårets utgång lämnades avgifterna fortsatt oförändrade och uppgår i genomsnitt till 855 kr/m^2.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Rabatter vid hus B har fått nya växter.
Borttagande av buskar och växter runt C-huset har gjorts och på öppna ytor har såtts gräs.
Stolparmaturer på föreningens innergård har bytts.

allabrf.se

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningens ekonomi är stabil.
Resultatet av budgetarbetet för 2016 blev att ingen höjning var nödvändig.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/4 2015. I stämman deltog 21 medlemmar varav 18 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.
Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning innan stämman har varit.

Ulla Stenman	ordförande
Helen Jyrmark	sekreterare
Magnus Hammar	kassör
Harriet Haeger	miljöansvarig
Mariann Sellman	suppleant 1/1-14/4
Lars Ekman	utsedd av HSB-förening

Styrelsens sammansättning efter stämman har varit.

Ulla Stenman	ordförande
Barbro Lammer	sekreterare
Magnus Hammar	kassör
Harriet Haeger	miljöansvarig
Gerd Berglind	ledamot
Lars Ekman 1/1-31/5	utsedd av HSB-förening
Helena Sammels fr o m 1/6	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Ulla Stenman, Harriet Haeger och Gerd Berglind.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit ordinarie i styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Stig A Jönsson med Arne Berglind som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. .

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Ulla Stenman

Valberedning har varit Marianne Bäcklin och nyval av Mariann Sellman.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 638	2 572	2 514	2 413	2 313
Resultat efter finansiella poster	763	-881	306	-749	125
Balansomslutning	18 884	18 267	18 607	18 586	19 503
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	855	855	831	791	753
Underhållsfond	145	1 335	1 136	2 036	1 944
Soliditet i %	19	15	19	18	21

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	877 848
Årets resultat	763 122
	1 640 970

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	381 000
Balanserat resultat	1 259 970
	1 640 970

allabrf.se

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Föreningens främsta mål är att tillhandahålla lägenheter för föreningens medlemmar till lägsta kostnad och bästa kvalitet.

Föreningens finansiella ställning är god, som framgår av nedanstående förvaltningsberättelse, och det är styrelsens ambition att sköta föreningens finanser på bästa sätt. Detta skall göras utan att nödvändig skötsel och underhåll blir eftersatt.

DET GODA BOENDET

Föreningen sopsorterar. Föreningen använder lågenergilampor.
Föreningen har hög värmeåtervinning i fläktaggregaten.
Varje år vid jul inbjuds medlemmarna till Luciafirande.

allabrf.se

Org Nr: 763500-0990

HSB Brf Syrengården i Lerum

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 637 586	2 572 192
Summa rörelseintäkter		**2 637 586**	**2 572 192**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 107 662	-982 102
Underhållskostnader	Not 3	0	-1 570 819
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 008	-83 173
Personalkostnader	Not 5	-70 495	-101 325
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-247 840	-247 840
Summa rörelsekostnader		**-1 512 005**	**-2 985 259**
Rörelseresultat		**1 125 581**	**-413 067**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 219	11 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-366 678	-479 313
Summa finansiella poster		**-362 459**	**-468 152**
Årets resultat	Not 9	**763 122**	**-881 219**

allabrf.se

Org Nr: 763500-0990

HSB Brf Syrengården i Lerum

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 892 698	17 140 538
		16 892 698	17 140 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**16 893 198**	**17 141 038**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	1 142 576	378 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 264	46 457
		1 290 840	425 435
Kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		**1 990 840**	**1 125 435**
Summa tillgångar		**18 884 038**	**18 266 473**

allabrf.se

Org Nr: 763500-0990

HSB Brf Syrengården i Lerum

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 709 879	1 709 879
Underhållsfond		145 341	1 335 160
		1 855 220	3 045 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		877 848	569 248
Årets resultat		763 122	-881 219
		1 640 970	-311 971
Summa eget kapital		**3 496 190**	**2 733 068**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 497 245	14 779 245
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	258 000	210 000
Leverantörsskulder		230 317	102 885
Skatteskulder		3 246	4 948
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	36 102	40 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	362 938	396 206
		890 603	754 160
Summa skulder		**15 387 848**	**15 533 405**
Summa Eget kapital och skulder		**18 884 038**	**18 266 473**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		25 705 000	25 705 000
varav frigjorda		6 326 000	6 326 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser (föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.)		16 028	32 053

allabrf.se

HSB Brf Syrengården i Lerum

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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

Byggnader
Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnader
Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avnskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Gårdsombyggnad skrivs av på 10 år. Altan, balkong, tak och förråd skrivs av på 30 år medan ventilationsaggregaten skrivs av på 25 år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 747 102 kr.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

allabrf.se

HSB Brf Syrengården i Lerum

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 033 830	2 033 812
	Hyror	391 556	382 220
	Ovriga intäkter	156 247	156 160
	Försäkringsersättning	55 953	0
		2 637 586	**2 572 192**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	189 678	267 860
	Reparationer	264 487	104 919
	El	65 090	64 369
	Uppvärmning	222 677	219 256
	Vatten	90 617	97 897
	Sophämtning	50 931	50 015
	Ovriga avgifter	74 616	73 527
	Förvaltningsarvoden	80 474	73 992
	Ovriga driftskostnader	69 092	30 267
		1 107 662	**982 102**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Byggnad utvändigt	0	1 570 819
		0	**1 570 819**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	60 083	59 277
	Medlemsavgifter	15 300	15 300
	Ovriga externa kostnader	10 625	8 596
		86 008	**83 173**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	63 190	62 797
	Sammanträdesersättningar	0	815
	Revisorsarvode	1 250	2 500
	Löner och andra ersättningar	0	23 177
	Sociala kostnader	6 055	12 036
		70 495	**101 325**
Not 6	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	247 840	247 840
		247 840	**247 840**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	58	1 118
	Ränteintäkter skattekonto	51	101
	Ovriga ränteintäkter	4 110	9 942
		4 219	**11 161**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	366 318	479 133
	Ovriga finansiella kostnader	360	180
		366 678	**479 313**
Not 9	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**763 122**	**-881 219**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-381 000	-381 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	1 570 819
	Resultat efter underhållspåverkan	382 122	308 600

allabrf.se

HSB Brf Syrengården i Lerum

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 428 709	21 428 709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 428 709	21 428 709
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 908 170	-5 660 330
	Årets avskrivningar	-247 840	-247 840
	Utgående avskrivningar	-6 156 010	-5 908 170
	Bokfört värde byggnader	**15 272 698**	**15 520 538**
	Bokfört värde mark	**1 620 000**	**1 620 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**16 892 698**	**17 140 538**
	Taxeringsvärde för Torp 2:16		
	Byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Byggnad - lokaler	1 703 000	1 703 000
		17 503 000	17 503 000
	Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Mark - lokaler	452 000	452 000
		6 052 000	6 052 000
	Taxeringsvärde totalt	23 555 000	23 555 000
Not 11	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**
Not 12	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 131 807	367 465
	Skattekonto	8 964	8 910
	Ovrigt	1 805	2 603
		1 142 576	**378 978**
Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	92 019	45 174
	Upplupna intäkter	56 245	1 283
		148 264	**46 457**

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-11-01	2016-01-31	3 mån	0,25%	700 000
					700 000

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 709 879	1 335 160	569 248	-881 219
Res disp enl. stämmobeslut		-1 189 819	308 600	881 219
Årets resultat				763 122
Belopp vid årets slut	**1 709 879**	**145 341**	**877 848**	**763 122**

allabrf.se

HSB Brf Syrengården i Lerum

Noter				2015-12-31	2014-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10370922	2,70%	2017-04-18	4 425 000	60 000
Swedbank Hypotek	2657864043	1,32%	2020-02-25	3 935 970	120 000
Swedbank Hypotek	2657864068	2,64%	2019-04-11	5 708 275	64 000
Swedbank Hypotek	2855372450	1,44%	2017-09-25	686 000	14 000
				14 755 245	258 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**14 497 245**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		13 465 245

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**258 000**	**210 000**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 237	6 675
Arbetsgivaravgifter	421	2 272
Inre fond	31 174	31 174
Övriga kortfristiga skulder	3 270	0
	36 102	**40 121**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	51 629	81 727
Övriga upplupna kostnader	42 762	50 898
Förutbetalda hyror och avgifter	268 547	263 581
	362 938	**396 206**

Göteborg 7/3 2016

Ulla Stenman

Barbo Lammer

Magnus Hammar

Harriet Haeger

Gerd Berglind

Helena Sammels

Vår revisionsberättelse har 09-03-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stig A Jönsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Org Nr: 763500-0990

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrengården i Lerum

Organisationsnummer 763500-0990

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrengården i Lerum 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.

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 2015-12-31 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 Syrengården i Lerum för 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.

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.

Göteborg 7/3 2016

Stig A Jönsson
Av föreningen vald revisor

160309 Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor