allabrf.se

Styrelsen för
HSB:S BRF TÄRNAN

Org.nr: 765000-0529

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Täman i Kinna

Org nr 765000-0529

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1966-1967 på fastigheten Blåklinten 16 och Kinna 25:9 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vallbogatan 1 och 3 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3	st	1 rok	114,0	m²
		8	st	2 rok	489,0	m²
		16	st	3 rok	1 184,0	m²
		27	st		1 787,0	m²
P-platser	Hyresrätt	8	st			
Garage	Hyresrätt	10	st			
		18	st			
Totalt		45	st		1 787,0	m²

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll kan nämnas renovering av gamla pannrummet.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för att underhåll av yttertaken, målning av källargolv samt byte av belysning i tvättsuga och gamla pannrummet.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 777 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från 2016-01-01.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 086 728 kr. Under året har föreningen amorterat 119 688 kr, vilket ger en amorteringstakt på 42 år.
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Avtal på administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.
Fiberavtal med Telia.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 32 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 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

allabrf.se

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anita Högberg	ordförande
Inger Vejedal	vice ordförande
Marita Nyberg	sekreterare
Håkan Larsson	ledamot
Franja Lerinc	ledamot
Kirsi Oksman	ledamot
Ingvar Heed	ledamot utsedd av HSB Göta
Lena Riedel	suppleant
Peter Håkansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Anita Högberg samt ledamöterna Franja Lerinc och Kirsi Oksman samt suppleanten Peter Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marita Nyberg, Håkan Larsson, Inger Vejedal och Anita Högberg, två i förening.

Vicevärd har varit Franja Lerinc.

Revisor har varit Anna Palmquist med Annika Linusson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Anita Högberg med Inger Vejedal som suppleant

Valberedning har varit Peter Håkansson, sammankallande, och Franja Lerinc.

Under året har föreningen ordnat medlemsmöte, glöggfest, kräftskiva samt en städdag för sina medlemmar.

allabrf.se

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 445	1 415	1 392	1 370	1 320
Res. efter finansiella poster, tkr	296	316	-113	173	19
Soliditet	24%	20%	19%	17%	15%
Balansomslutning, tkr	7 012	6 839	6 650	6 856	6 800
Eget kapital, tkr	1 664	1 368	1 052	1 165	991
Taxeringsvärde, tkr	9 588	9 588	9 588	8 168	8 168
- varav byggnad, tkr	7 382	7 382	7 382	6 207	6 207
Underhållsfond tkr	511	353	565	418	322
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	777	762	751	739	713
Bankskuld kr/m^2	2 847	2 913	2 980	3 032	3 104
Räntekostnader kr/m^2	67	77	94	123	124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	635 565
Årets resultat	295 801
	931 366

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	260 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-138 330
Balanserad vinst	809 696
	931 366

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 632 889 kr.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 444 621	1 415 489
Summa rörelseintäkter		1 444 621	1 415 489
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-716 687	-693 710
Underhåll enligt plan		-138 330	-88 907
Personalkostnader	Not 3	-39 894	-44 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 310	-136 310
Summa rörelsekostnader		-1 031 221	-963 900
Rörelseresultat		**413 400**	**451 589**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 451	1 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 050	-137 160
Summa finansiella poster		-117 599	-135 212
Årets resultat		**295 801**	**316 377**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Förslag till resultatdisposition		
Årets resultat	295 801	316 377
Reservering till fond för yttre underhåll	-260 000	-247 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	138 330	88 907
Resultat efter fondförändring	**174 131**	**158 284**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

allabrf.se

HSB – där människorna bor

HSB:S BRF TÄRNAN, 765000-0529

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 4	4 770 852	4 907 162
Mark		18 000	18 000
		4 788 852	4 925 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 5	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 789 352	4 925 662
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 100
Aktuell skattefodran		2 940	2 940
Avräkningskonto HSB Göta		509 244	499 955
Övriga fordringar	Not 6	4 205	2 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 226	15 783
		531 615	522 824
Kortfristiga placeringar	Not 7	1 648 735	1 348 735
Kassa och bank			
Bankkonto		41 823	41 818
		41 823	41 818
Summa omsättningstillgångar		2 222 173	1 913 377
Summa tillgångar		**7 011 525**	**6 839 039**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 400	221 400
Fond för yttre underhåll		511 219	353 126
		732 619	574 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		635 565	477 282
Årets resultat		295 801	316 377
		931 366	793 658
Summa eget kapital		1 663 985	1 368 184
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 967 040	5 086 728
		4 967 040	5 086 728
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	119 688	119 688
Leverantörsskulder		62 565	65 716
Fond för inre underhåll		11 114	11 114
Övriga skulder	Not 11	15 571	20 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	171 562	166 695
		380 500	384 127
Summa skulder		5 347 540	5 470 855
Summa eget kapital och skulder		**7 011 525**	**6 839 039**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		6 844 000	6 844 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,79 %.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 704 632 kr.

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	**2015-01-01 2015-12-31**	**2014-01-01 2014-12-31**
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 449	18 103
Vicevärdsarvode	8 134	7 966
Revisorsarvode	1 162	1 138
Löner och andra ersättningar	8 000	8 000
Sociala kostnader	5 149	9 766
	39 894	44 973

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

allabrf.se

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	1 389 264	1 362 084
	Hyror	55 146	55 592
	Övriga intäkter	5 001	1 889
	Bruttoomsättning	1 449 411	1 419 565
	Hyresbortfall	-4 790	-4 076
		1 444 621	**1 415 489**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	33 647	42 367
	Reparationer	50 223	22 864
	El	45 808	50 504
	Uppvärmning	267 988	265 256
	Vatten	101 648	103 810
	Sophämtning	53 329	51 606
	Kabel-TV, internet	20 498	20 405
	Övriga avgifter	11 865	11 679
	Fastighetsskatt	30 038	30 038
	Förvaltningsarvoden	56 625	55 170
	Medlemsavgifter	13 600	13 600
	Övriga driftskostnader	31 418	26 410
		716 687	**693 710**
Not 3	**Personalkostnader**		
	Löner och andra ersättningar	8 000	8 000
	Arvoden	26 745	27 207
	Sociala avgifter	5 149	9 766
		39 894	**44 973**

allabrf.se
HSB - där människor bor

Noter | **2015-12-31** | **2014-12-31**

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående anskaffningsvärde	7 610 282	7 610 282
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 610 282	7 610 282
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 703 120	-2 566 810
Årets avskrivningar	-136 310	-136 310
Utgående avskrivningar	-2 839 430	-2 703 120
Utgående bokfört värde	**4 770 852**	**4 907 162**

Taxeringsvärde för Blåklinten 16 m.fl.

Byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	182 000	182 000
	7 382 000	7 382 000
Mark - bostäder	2 206 000	2 206 000
	2 206 000	2 206 000
Taxeringsvärde totalt	9 588 000	9 588 000

Not 5 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 315	368
Övriga fordringar	1 890	1 678
	4 205	**2 046**

Not 7 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-10-01	2016-01-04	3 mån	0,20%	300 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-12-01	2016-03-01	3 mån	0,30%	300 000
					600 000

Nordea Stratega Ränta	1 048 735	1 048 735
	1 048 735	**1 048 735**

Värde på fonderna	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Nordea Stratega Ränta	1 158 150	1 166 075

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 400	0	353 126	477 282	316 377
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			247 000		-247 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-88 907		88 907
Överföring till balans. Resultat				158 284	-158 284
Årets resultat					295 801
Belopp vid årets slut	**221 400**	**0**	**511 219**	**635 565**	**295 801**

allabrf.se

Noter

		2015-12-31	2014-12-31

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853509863	2,63%	2016-02-25	1 695 576	39 896
Swedbank Hypotek	2853509855	1,12%	Rörligt	1 695 576	39 896
Swedbank Hypotek	2853509871	2,94%	2018-02-27	1 695 576	39 896
				5 086 728	119 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 967 040**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	4 488 288

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**119 688**	**119 688**
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 422	11 148
Arbetsgivaravgifter	5 149	9 766
	15 571	**20 914**
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 419	29 102
Övriga upplupna kostnader	45 138	50 209
Förutbetalda hyror och avgifter	100 005	87 384
	171 562	**166 695**

Kinna 11/4 2016

Anita Högberg

Marita Nyberg

Franjo Lerinc

Håkan Larsson

Inger Vejedal

Ingvar Heed

Kirsi Oksman

Vår revisionsberättelse har 2016 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anna Palmquist

Carina Eriksson

Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:S BRF TÄRNAN

Organisationsnummer 765000-0529

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BRF TÄRNAN 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 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 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:S BRF TÄRNAN 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.

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.

Kinna 11/4 2016

Anna Palmquist
Av föreningen vald revisor

2016-04-29

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

Totala kostnader

