



ÅRSREDOVISNING 2015/2016

HSB Brf Halssmycket



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769614-7516

Styrelsen för Hsb Bostadsrättsförening Hals Smycket i Lerum

Org.nr: 769614-7516

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-07-01 - 2016-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten/fastigheterna byggdes år 2009 och betalar halv fastighetsavgift tom år 2018.

Föreningen äger fastigheten Hallsås 1:123 i Lerum. Fastigheten är inte upplåten med tomträtt. I fastigheten finns det sammanlagt 55 st lägenheter och 63 st parkeringsplatser för bilar.

Den totala lägenhetsytan är 4236 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Halssmyckevägen 13-17 och Halssmyckevägen 19-23.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Föreningens 55 st bostäder fördelar sig enligt följande:


- 12 st 2 r o k
- 33 st 3 r o k
- 10 st 4 r o k

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret bibehölls avgifterna och uppgår i genomsnitt till 616 kr/m² exklusive vatten- och internetavgifter. Så även efter räkenskapsåret.

2016-05-19 anordnades ett medlemsmöte med ca 20 deltagande medlemmar. På mötet presenterades bl a resultat av utredningar som beslutats av årsstämman 2015-11-18: utredning av ventilationen i kallförråden, utredning av omvandling av kallförråd till varmförråd, utredning av installation av inomhustrappa i gemensamhetslokalen.

Under räkenskapsåret har följande periodiska eller planerade underhåll gjorts:

4 besöksparkeringsplatser har anlagts. 



En höststäddag anordnades 2015-10-03 då 19 av föreningens 55 hushåll var representerade.

En vårstäddag anordnades 2016-04-23.

Arbetet med korrigeringar efter 5-årsbesiktningen som utfördes maj 2014 har fortgått. Arbetet har fallit väl ut och styrelsen har fått till ett bra samarbete med motparterna.

En garantiåtgärd mot kallras i kök i lägenheterna är utförd.

Under räkenskapsåret har följande reparationer gjorts
Utöver ovan redovisat underhåll har även gatubelysning och datakommunikationsutrustning reparerats för sammanlagt 31000 kr.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

En slutbesiktning av samtliga korrigeringar från 5-årsbesiktningen planeras till hösten 2016.

Föreningens ekonomi är i balans och om ingen oförutsedd händelse sker kommer avgifterna under kommande år att vara oförändrad eller endast öka måttligt.

MEDLEMSINFORMATION


Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-11-18. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 74 medlemmar. Under räkenskapsåret har 14 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning sedan årsstämman har varit:

Namn	Roll	Period
Per Olof Larsson	Ordförande	2015-12-02 – 2016-06-30
Robin Andersson	Ledamot	2015-12-02 – 2016-04-13
Markus Wahl	Sekreterare	2015-12-02 – 2016-06-30
Rebecka Bergström	Ledamot och organisatör för studie- och fritidsverksamhet	2015-12-02 – 2016-06-30
Lennart Karlsson	Vice ordförande	2015-12-02 – 2016-06-30
Heléne Centerhorn	Ledamot och kontaktperson för ekonomifrågor	2015-12-02 – 2016-06-30
Kenneth Carlsson	Ledamot och HSB:s representant	2015-12-02 – 2016-06-30

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rebecka Bergström och Markus Wahl.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 sammanträden som protokollförda styrelsemöten. 



Firman tecknas av styrelsen, två i förening. Firmatecknare har varit Lennart Karlsson, Per Olof Larsson, Markus Wahl, Rebecka Bergström, Kenneth Carlsson och Heléne Centerhorn.

Revisorer har varit Eira Packalén, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Trivselkommitté har utgjorts av Jan Johansson och Leif Björk.

Föreningens representant i HSB-Göteborgs regionfullmäktige har varit styrelsens ordförande, vald av stämman.

Valberedning har utgjorts av Janice Pernervik (sammankallande) och Margreth Alvetéen, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

[tusental kr]	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	3282	3044	3084	3462	3041
Resultat efter finansiella poster	-364	-1323	-46	682	509
Balansomslutning	142 145	143 194	145 634	146 360	145 807
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	616	616	616	616	616
Underhållsfond	492	775	610	453	298
Soliditet i %	79	78	78	78	77

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	567 027
Årets resultat	<u>-363 817</u>
	203 210

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-154 650
Avsättning till underhållsfond	185 000
Balanserat resultat	<u>172 860</u>
	203 210 _m



Org Nr: 769614-7516

Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

		2015-07-01	2014-07-01
		2016-06-30	2015-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 079 011	3 044 205
Övriga rörelseintäkter	Not 2	203 160	0
Summa rörelseintäkter		3 282 171	3 044 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 393 244	-1 679 393
Underhållskostnader	Not 4	-154 650	-468 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 981	-70 139
Personalkostnader	Not 6	-139 442	-121 619
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 148 507	-1 148 507
Summa rörelsekostnader		-2 899 824	-3 487 738
Rörelseresultat		382 347	-443 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	548	12 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-746 712	-892 016
Summa finansiella poster		-746 164	-879 124
Årets resultat		-363 817	-1 322 657

14



Org Nr: 769614-7516

Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Balansräkning

2016-06-30

2015-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 140 987 585 142 124 643

Inventarier

Not 12 6 541 17 990

140 994 126 142 142 633

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

140 994 626 142 143 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 0 190

Övriga fordringar

Not 15 935 460 899 570

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 215 245 151 434

1 150 705 1 051 194

Summa omsättningstillgångar

1 150 705 1 051 194

Summa tillgångar

142 145 331 143 194 327

W

Handwritten signature



Org Nr: 769614-7516

Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum**Balansräkning****2016-06-30****2015-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

111 010 000

111 010 000

Underhållsfond

492 357

775 437

111 502 357111 785 437*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

567 027

1 606 603

Årets resultat

-363 817-1 322 657

203 210

283 947

Summa eget kapital

111 705 567**112 069 384****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

29 494 799

29 917 403

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

399 228

384 068

Leverantörsskulder

105 627

206 935

Skatteskulder

3 566

4 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

436 544

944 965

611 656

1 207 540

Summa skulder

30 439 764**31 124 943****Summa Eget kapital och skulder****142 145 331****143 194 327****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

33 014 000

33 014 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Org Nr: 769614-7516

Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Redovisningsprinciper m.m.

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

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.

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.

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.



Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Noter	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 610 012	2 610 012
Hyror	164 934	159 094
Vattenintäkter	166 643	137 219
Övriga intäkter	137 422	137 880
	3 079 011	3 044 205
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	203 160	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	321 319	317 193
Reparationer	100 872	338 975
El	341 284	344 898
Vatten	161 188	189 621
Sophämtning	88 856	107 499
Övriga avgifter	29 222	23 876
Förvaltningsarvoden	150 177	147 236
Övriga driftskostnader	200 327	210 095
	1 393 244	1 679 393
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	5 400
VVS	41 730	25 803
El och tele	15 747	0
Byggnad utvändigt	0	435 403
Markytor	97 173	1 474
	154 650	468 080
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	34 870	34 155
Medlemsavgifter	22 500	22 500
Övriga externa kostnader	6 611	13 484
	63 981	70 139
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	64 000	56 500
Sammanträdesersättningar	33 000	33 000
Revisorsarvode	4 500	4 500
Löner och andra ersättningar	696	0
Sociala kostnader	31 871	27 619
Kurser och konferenser	5 375	0
	139 442	121 619
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 137 058	1 137 058
Inventarier	11 449	11 449
	1 148 507	1 148 507
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	66	203
Ränteintäkter skattekonto	282	162
Övriga ränteintäkter	200	12 527
	548	12 892
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	744 261	884 484
Övriga finansiella kostnader	2 451	7 532
	746 712	892 016
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-363 817	-1 322 657
Förslag till avsättning underhållsfond	-185 000	-185 000
Förslag till disposition underhållsfond	154 650	468 080
Resultat efter underhållspåverkan	-394 167	-1 039 577
Högre avskrivningar pga K2	875 432	899 674
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	481 265	-139 903

**Hsb Bostadsrättsförening Hals Smycket i Lerum**

Noter	2016-06-30	2015-06-30		
Not 11 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	131 584 000	131 584 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 584 000	131 584 000		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 959 357	-822 299		
Årets avskrivningar	-1 137 058	-1 137 058		
Utgående avskrivningar	-3 096 415	-1 959 357		
Bokfört värde byggnader	128 487 585	129 624 643		
Bokfört värde mark	12 500 000	12 500 000		
Bokfört värde byggnader och mark	140 987 585	142 124 643		
Taxeringsvärde för Hallsås 1:123				
Byggnad - bostäder	47 000 000	48 000 000		
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000		
Taxeringsvärde totalt	57 000 000	58 000 000		
Not 12 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	57 247	57 247		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 247	57 247		
Ingående avskrivningar	-39 257	-27 808		
Årets avskrivningar	-11 449	-11 449		
Utgående avskrivningar	-50 706	-39 257		
Bokfört värde	6 541	17 990		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500		
Not 14 Kundfordringar				
Hyses och avgiftsfordringar	0	190		
Not 15 Övriga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	900 128	864 520		
Skattekonto	35 332	35 050		
	935 460	899 570		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	155 245	150 852		
Upplupna intäkter	60 000	582		
	215 245	151 434		
Not 17 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 010 000	775 437	1 606 603	-1 322 657
Res disp enl. stämmobeslut		-283 080	-1 039 577	1 322 657
Årets resultat				-363 817
Belopp vid årets slut	111 010 000	492 357	567 027	-363 817

HU



Org Nr: 769614-7516

Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Noter		2016-06-30	2015-06-30		
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788533108	2,00%	2016-08-26	9 967 784	48 024
SBAB	26233364	1,55%	2020-06-12	2 977 500	30 000
SBAB	26233577	2,05%	2022-06-13	2 977 500	30 000
SBAB	26233615	1,82%	2021-06-21	3 493 408	35 200
SE-Banken Bolån	37896357	1,92%	2017-08-21	3 513 945	85 336
SE-Banken Bolån	37896373	2,11%	2018-08-28	3 449 945	85 336
SE-Banken Bolån	37896381	2,37%	2019-08-28	3 513 945	85 332
				29 894 027	399 228
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					29 494 799
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 897 887
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				399 228	384 068
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				50 934	80 110
Övriga upplupna kostnader				135 289	281 022
Förutbetalda hyror och avgifter				250 321	250 524
				436 544	611 656

Göteborg 9/11 2016
Helena Centerborn
Kenneth Carlsson
Lennart Karlsson
Markus Wahl
Per Olof Larsson
Rebecka BergströmVår revisionsberättelse har 15-11-2016 avgivits beträffande denna årsredovisning
Eira Packalén
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Organisationsnummer 769614-7516

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum för år 2015/2016.

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 2016-06-30 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 Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum för 2015/2016.

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 ersättningskyldig 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.

Göteborg 9/11/2016

Eira Packalén
Av föreningen vald revisor

16115

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor

Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)

MÅL OCH VISIONER

Vi arbetar för att skapa en god grannsämja genom delaktighet och öppenhet. Vi vill främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar, samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vi vill också ge medlemmarna en god service genom lyhördhet samt erbjuda medlemmarna fortsatt vicevärdskap och skötsel av administration genom HSB Göteborg.

ÖVRIG INFORMATION

5-årsbesiktningen genomfördes i maj 2014 av byggnader. Flertalet därvid funna defekter har åtgärdats, bl a kallras i kök, takavrinning, taksarg, kalla golv. Slutbesiktning är planerad till hösten 2016. Samtliga dessa åtgärder är utan kostnad för föreningen, dvs de är garantiåtgärder.

