



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Halssmycket i Lerum



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769614-7516

Styrelsen för Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Org.nr: 769614-7516

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

Mål

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.

Viktiga händelser under året

I maj-14 genomfördes 5-års besiktning av föreningens byggnader inom områdena VVS, el, samt byggnader. Samtliga lägenheter och föreningens gemensamhetsanläggningar har besiktigats av extern konsult. Resultatet av detta är att HSB har fått ett flertal punkter att rätta till utan kostnad för föreningen. Vidare har förvaltningstjänsten som tidigare köpts av HSB avslutats under året.

Årets resultat belastas med vattenkostnader för föregående verksamhetsår, vilket uppmärksammas vid avläsning av vattenmätarna. Konsultkostnader avseende 2012/2013 årsredovisning belastar årets resultat.

Underhåll, reparationer och investeringar

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under året.

Framtida utveckling

Under hösten-14 kommer de brister som framkommit i samband med 5-årsbesiktningen att åtgärdas. 2-3 besöksparkeringar kommer att färdigställas. Vidare kommer utemiljön att ges ökad uppmärksamhet och förbättras.

Föreningens lån kommer att extra amorteras med 700 000 under hösten -14

Förenings ekonomi är i balans och om ingen oförändrad händelse sker kommer avgifterna under kommande åren att vara oförändrade eller endast öka måttligt.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Hallsås 1:123. Det finns i denna fastighet sammanlagt 55 st lägenheter i två byggnader, en övernattningslägenhet samt en gemensamhetslokal. Dessa färdigställdes 2009.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Totala lägenhetsytan är 4236 kvm.

Föreningens fastigheter består av

4 rok 10st

3 rok 33 st

2 rok 12 st

CS

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/11 2013. I stämman deltog 17 medlemmar varav ingen med fullmakt, Stämman adjungerades och återupptogs den 16/1 2014. Då deltog 30 medlemmar varav 8 fullmakter.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar.
Under året har 12 lägenheter överlåtits.

Vid föreningsstämman valdes ny styrelse och sammansättningen har sett ut enligt följande

Eva Svelin	ordförande
Carolina Bokesten	sekreterare
Marko Erzén	ledamot
Birgitta Strandin	vice ordförande
Per Olof Larsson	ledamot
Oliver Brukshaw	ledamot
Kenneth Carlsson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Eva Svelin, Marko Erzén och Oliver Brukshaw.

Styrelsen har under året haft 11 styrelsemöten. Föreningsinformation har getts ut genom Halssmyckebladet. Styrelsen har hälsat nya medlemmar välkomna och lämnat en blomstercheck samt informerat om boendet vid detta personliga besök.

Styrelsens expeditionstid har ersatts med öppet möte i samband med varje styrelsemöte.

Firmatecknare har varit Eva Svelin, Birgitta Strandin, Carolina Bokesten och Per Olof Larsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer för 2013 valda på ett år har varit:

Eira Packalén	Revisor
Markus Wahl	Revisorsuppleant
samt BoRevision AB en av HSB Riksförbund utsedd revisor.	

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige för 2013 har varit ordförande Eva Svelin, utsedd av styrelsen.

Valberedning

Valberedning för 2013 valda på ett år har varit:

Janice Pernervik	ordförande och sammankallande
Jan Johansson	suppleant
Jessica Janzon	suppleant



EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Nettoomsättning	3084	3462	3041	3011	2757
Resultat efter finansiella poster *	-46	682	509	493	540
Balansomslutning	145 634	146 360	145 807	145 471	145 011
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	616	616	616	616	616
Fond för yttre underhåll	610	453	298	147	0

*År 12/13 fick föreningen en ersättning för felaktiga fasader från Hsb Göteborg på 400 000kr. Därav den stora skillnaden på resultaten År 13/14.

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret har avgifterna bibehållits.

Förslag till disposition av årets resultat

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt fastställd underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 817 938
Årets resultat	<u>-46 335</u>
	1 771 603

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	165 000
Balanserat resultat	<u>1 606 603</u>
	1 771 603

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

**Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum**

		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 083 991	3 462 339
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 909 787	-1 535 391
Planerat underhåll		0	-2 563
Avskrivningar	Not 3	-223 597	-200 351
Summa fastighetskostnader		-2 133 384	-1 738 305
Rörelseresultat		950 607	1 724 034
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	71 777	50 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 068 719	-1 092 865
Summa finansiella poster		-996 942	-1 042 522
Årets resultat		-46 335	681 512
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-165 000	-160 000
Disposition underhållsfond		0	2 563
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-165 000	-157 437
Resultat efter fondförändring		-211 335	524 075



Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Balansräkning

2014-06-30

2013-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Inventarier

Not 6	130 761 701	130 973 848
	12 500 000	12 500 000
Not 7	29 439	40 889
	<u>143 291 140</u>	<u>143 514 737</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>143 291 640</u>	<u>143 515 237</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	471 742	1 264 045
Not 9	888	2
Not 10	<u>170 103</u>	<u>181 441</u>
	<u>642 733</u>	<u>1 445 488</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	1 700 000	1 400 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 342 733</u>	<u>2 845 488</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>145 634 373</u>	<u>146 360 725</u>
--------------------	--------------------

**Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

111 010 000	111 010 000
610 437	453 000
<u>111 620 437</u>	<u>111 463 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 817 938	1 293 863
-46 335	681 512
<u>1 771 603</u>	<u>1 975 375</u>

Summa eget kapital

<u>113 392 040</u>	<u>113 438 375</u>
--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13	<u>30 509 448</u>	<u>31 401 544</u>
	30 509 448	31 401 544

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14	892 096	892 096
	134 189	136 829
Not 15	<u>706 600</u>	<u>491 881</u>
	1 732 885	1 520 806

Summa skulder

<u>32 242 333</u>	<u>32 922 350</u>
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>145 634 373</u>	<u>146 360 725</u>
---------------------------	---------------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

33 014 000	33 014 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Föreningen har valt att inte tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,16% av anskaffningsvärdet.

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.

	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode inklusive valberedning	63 500	50 000
Sammanträdesersättningar	30 000	25 000
Revisorsarvode	4 500	5 500
Löner och andra ersättningar	912	1 489
Sociala kostnader	30 975	23 751
	<u>129 887</u>	<u>105 740</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	2 613 951	2 609 800
	Hyror	159 700	163 999
	Vattenintäkter	156 273	148 408
	Ersättning från Hsb för fasader	0	400 000
	Ovriga intäkter	154 067	140 132
		3 083 991	3 462 339
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	130 887	107 457
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	233 031	284 080
	Reparationer	61 555	63 092
	El	357 697	377 448
	Vatten	374 904	102 412
	Sophämtning	91 877	93 210
	Ovriga avgifter	26 945	22 632
	Förvaltningsarvoden	235 378	258 025
	Ovriga driftskostnader	397 512	227 035
		1 909 787	1 535 391
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	212 147	188 901
	Inventarier	11 450	11 450
		223 597	200 351
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	552	3 153
	Ränteintäkter skattekonto	7	1
	Ovriga ränteintäkter	71 218	47 189
		71 777	50 343
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 068 624	1 092 865
	Räntekostnader kortfristiga skulder	95	0
		1 068 719	1 092 865



Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Noter

2014-06-30

2013-06-30

Not 6

Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde

131 584 000

131 584 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

131 584 000

131 584 000

Ingående ackumulerade avskrivningar

-610 152

-421 251

Årets avskrivningar

-212 147

-188 901

Utgående avskrivningar

-822 299

-610 152

Bokfört värde

130 761 701

130 973 848

Taxeringsvärde för Hallsås 1:123

Byggnad - bostäder

48 000 000

48 000 000

48 000 000

48 000 000

Mark - bostäder

10 000 000

10 000 000

10 000 000

10 000 000

Taxeringsvärde totalt

58 000 000

58 000 000

Not 7

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

57 247

12 269

Årets investeringar

0

44 978

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

57 247

57 247

Ingående avskrivningar

-16 358

-4 908

Årets avskrivningar

-11 450

-11 450

Utgående avskrivningar

-27 808

-16 358

Bokfört värde

29 439

40 889

Not 8

Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göteborg ek.för.

500

500

Not 9

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

888

2

888

2

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

127 376

159 226

Upplupna intäkter

42 727

22 215

170 103

181 441

Not 11

Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göteborg

2014-05-01

2014-07-31

3 mån

1,90%

300 000

HSB Göteborg

2014-07-01

2014-06-30

3 mån

2,00%

400 000

HSB Göteborg

2014-06-01

2014-08-31

3 mån

1,70%

300 000

HSB Göteborg

2012-08-01

2014-07-31

24 mån

3,00%

700 000

1 700 000

Not 12

Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-
fond

Balanserat
resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

111 010 000

453 000

1 293 863

681 512

Vinstdisp enl. stämmobeslut

157 437

524 075

-681 512

Årets resultat

-46 335

Belopp vid årets slut

111 010 000

610 437

1 817 938

-46 335

Not 13

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea

39788533094

3,20%

2015-09-16

9 599 848

64 032

Nordea

39788533108

3,23%

2016-08-21

10 095 848

64 032

Nordea

39788533116

3,68%

2014-08-20

11 705 848

764 032

31 401 544

892 096

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

30 509 448

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

29 741 064

Not 14

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

892 096

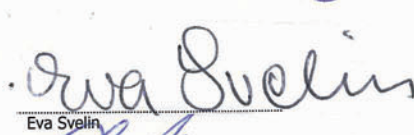
892 096



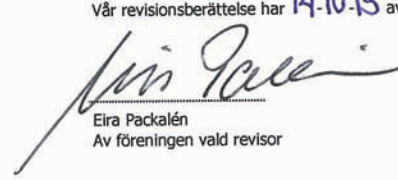
Hsb Bostadsrättsförening Halssmycket i Lerum

Noter	2014-06-30	2013-06-30
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	133 008	137 458
Ovriga upplupna kostnader	314 512	126 688
Förutbetalda hyror och avgifter	259 080	227 735
	706 600	491 881

Göteborg 9/10 2014


Birgitta Strandin
Carolina Bokensten
Eva Svelin
Kenneth Carlsson
Marko Erzen
Oliver Bruckshaw
Per Olof Larsson

Vår revisionsberättelse har 14-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

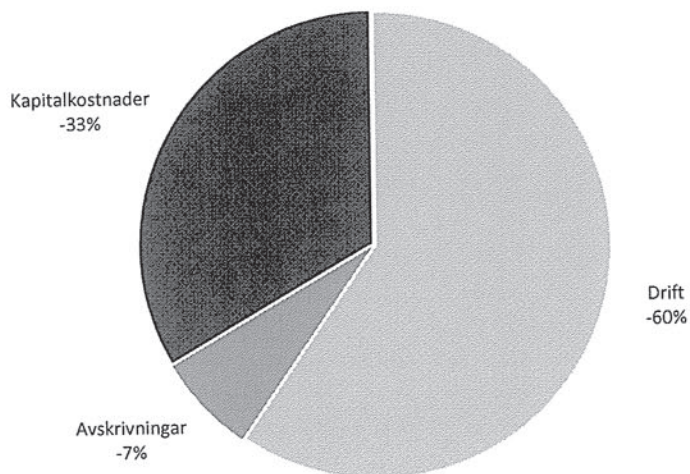

Eira Packalén

Av föreningen vald revisor

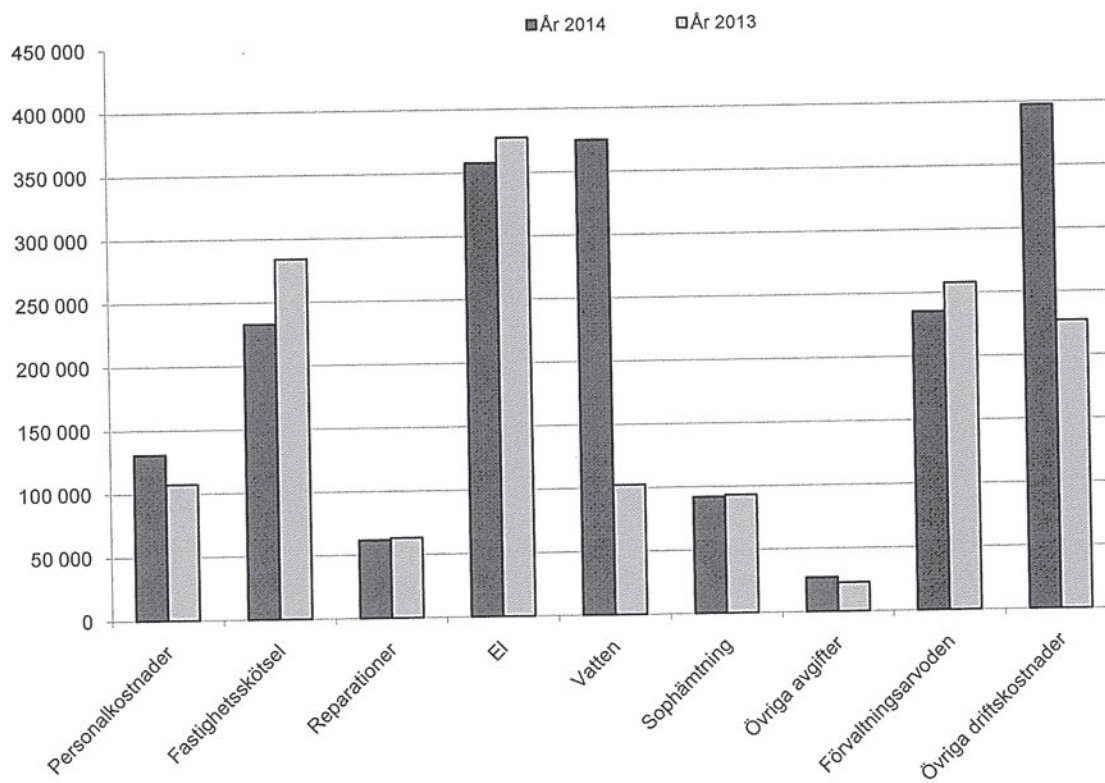

Carolin Sandén

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader






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 2013-2014

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 2014-06-30 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 2013.

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 9/10 2014

Eira Packalén

Av föreningen vald revisor

Carolin Sander H1015

BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor