

HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal
Org nr 752000-0014

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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.

Nö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen 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 främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1945

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 328 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen vartannat år. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 4,9 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

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



Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Kommunicerande brandvarnare har monterats i trapphusen samt på vinden och i källaren.

HSB Mölndals energiexpert har sammanställt en rapport som beskriver potentiella åtgärder för sänkt energiförbrukning och därmed lägre utgifter för föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-19.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-08. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 10 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	7
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenhet överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2015) 1 113 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2015) 445 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 2 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

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 2014-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solveig Nordin	Ledamot	Ordförande
Mattias Herner	Ledamot	Vice/Sekreterare
Heidi Gustafsson	Ledamot	
Camilla Ivarsson	Ledamot	
Maria Forsling	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solveig Nordin, Mattias Herner och Camilla Ivarsson.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, Heidi Gustafsson, Mattias Herner, Camilla Ivarsson och Solveig Nordin, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och valberedningen har under året uppgått till 50 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom den kontaktlista som finns anslagen i båda entréerna.

Revisorer

Revisorer har varit Hanna Suomalainen samt Peter Petersson som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Solveig Nordin med Mattias Herner som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Jakobsen och Ann Severinsson valda av stämman.



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 2014-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solveig Nordin	Ledamot	Ordförande
Mattias Herner	Ledamot	Vice/Sekreterare
Heidi Gustafsson	Ledamot	
Camilla Ivarsson	Ledamot	
Maria Forsling	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solveig Nordin, Mattias Herner och Camilla Ivarsson.
- Föreningens firma tecknas av styrelsen, Heidi Gustafsson, Mattias Herner, Camilla Ivarsson och Solveig Nordin, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen och valberedningen har under året uppgått till 50 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom den kontaktlista som finns anslagen i båda entréerna.

Revisorer

Revisorer har varit Hanna Suomalainen samt Peter Petersson som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Solveig Nordin med Mattias Herner som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Jakobsen och Ann Severinsson valda av stämman.



Föreningens ekonomi

Årsavgifterna

Avgifterna för 2015 kommer att vara oförändrade.

Årsavgift 2015: 722,32 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 217 kr/lgh och blir totalt 29 208 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultat på 36 601 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 175 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	947 470	939 245	939 245	944 248	940 924
Resultat efter finansiella poster	kr	196 554	50 913	193 155	307 004	236 516
Kassalikviditet	%	138	75	156	173	107
Soliditet	%	37,9	33,6	29,9	17,7	18,7
Fond för yttre underhåll	kr	669 977	653 875	523 075	356 790	200 075
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	722,3	722,3	722,3	722,3	722,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 534,0	1 630,1	1 872,9	1 974,2	2 048,3
Genomsnittlig skuldränta	%	3,9	4,1	3,4	3,8	4,0
Fastighetens belåningsgrad	%	13,8	14,6	18,3	19,3	20,1
Taxeringsvärde	tkr	14 800	14 800	13 562	13 562	13 562

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	196 554
Balanserat resultat	552 992
Återstår till föreningsstämmans förfogande	749 546

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-36 248
att i ny räkning överförs	610 794
	749 546

no

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	947 470	939 245
Övriga rörelseintäkter		0	176 800
Summa rörelseintäkter		947 470	1 116 045
Rörelsekostnader			
Underhåll		-36 248	-158 898
Driftskostnader	3	-504 229	-685 933
Personalkostnader	4	-57 684	-60 400
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-73 770	-73 770
Summa rörelsekostnader		-671 931	-979 001
Resultat före finansiella poster		275 539	137 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 095	3 457
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 080	-89 588
Summa finansiella poster		-78 985	-86 131
Resultat efter finansiella poster		196 554	50 913
Årets vinst		196 554	50 913

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	3 149 058	3 214 746
Inventarier	6	23 739	31 821
		3 172 797	3 246 567
Summa anläggningstillgångar			
		3 172 797	3 246 567
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	616 120	467 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 208	1 150
		640 328	468 386
Summa omsättningstillgångar			
		640 328	468 386
Summa tillgångar			
		3 813 125	3 714 953

Nv

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		25 285	25 285
Fond för yttre underhåll		669 977	653 875
		<u>695 262</u>	<u>679 160</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		552 992	518 181
Årets vinst		196 554	50 913
Summa eget kapital		<u>1 444 808</u>	<u>1 248 254</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 904 205	1 842 230
Summa långfristiga skulder		<u>1 904 205</u>	<u>1 842 230</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	132 986	322 496
Leverantörsskulder		44 712	54 383
Skatteskulder		2 002	0
Fond för inre underhåll		142 606	138 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	141 806	109 223
Summa kortfristiga skulder		<u>464 112</u>	<u>624 469</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 813 125</u>	<u>3 714 953</u>
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 329 000	4 329 000
Summa ställda säkerheter		<u>4 329 000</u>	<u>4 329 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	75 år
Om-och tillbyggnader	10 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år/10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.



Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Nö

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter		
Avsättning inre fond	959 244	959 244
Övriga intäkter	-20 000	-20 000
	8 226	1
Summa	<u>947 470</u>	<u>939 245</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städ		
Reparationer	95 185	93 090
Taxebundna utgifter och uppvärmning	12 250	215 713
-El		
-Uppvärmning	22 620	21 678
-Vatten	141 144	146 144
-Sophämtning	29 351	33 209
Fastighetsavgift	15 804	15 702
Försäkring	29 208	29 040
Kabel TV	17 744	13 254
Medlemsavgift HSB	23 464	23 115
Förvaltning administration	12 500	12 500
Övrigt	56 020	55 000
	48 939	27 487
Summa	<u>504 229</u>	<u>685 932</u>

NB

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden		
Sociala avgifter	50 000	50 000
	7 684	10 400
Summa	<u>57 684</u>	<u>60 400</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp/Aktiveringar	4 609 063	4 606 445
	0	2 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 609 063</u>	<u>4 609 063</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 394 317	-1 328 629
	-65 688	-65 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 460 005</u>	<u>-1 394 317</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 149 058</u>	<u>3 214 746</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	23 100	23 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	<u>14 800 000</u>	<u>14 800 000</u>

no

Not 6 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 879	49 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 879	49 879
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 058	-9 976
-Avskrivningar	-8 082	-8 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 140	-18 058
Utgående restvärde enligt plan	<u>23 739</u>	<u>31 821</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avräkningskonto HSB	611 724	461 009
Skattekonto	396	368
Övrigt	4 000	5 859
Summa	<u>616 120</u>	<u>467 236</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	18 276	0
Upplupen kreditfakt HSB Mölndal	0	1 150
Övriga poster	5 932	0
Summa	<u>24 208</u>	<u>1 150</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	25 285	523 075	455 826	193 155
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-44 200	44 200	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	193 155	-193 155
Årets resultat	-	-	-	50 913
Eget kapital 2013-12-31	25 285	653 875	518 181	50 913
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	175 000	-175 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-158 898	158 898	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	50 913	-50 913
Årets resultat	-	-	-	196 554
Eget kapital 2014-12-31	25 285	669 977	552 992	196 554

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. 2014</u>	<u>Amorteringar enl. avtal</u>	<u>Lånebelopp 2014-12-31</u>
Stadshypotek	4,55 %	2015-03-30	45 480	1 345 457
SBAB	2,72%	2015-01-13	16 000	173 596
SBAB	2,55%	Rörligt	66 055	518 138
Totalt			127 535	2 037 191

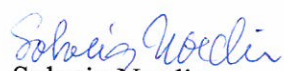
Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 132 986 kr som kortfristiga skulder.

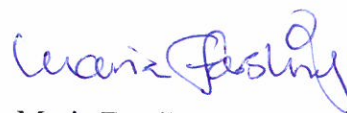
Av de långfristiga skulderna förfaller 1 372 261 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
El	2 143	981
Förutbetalda hyror och avgifter	42 284	29 040
Revisionsarvoden	8 100	8 800
Fjärrvärme	20 786	0
Upplupen ränta	3 493	5 402
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 000	15 000
Summa	<u>141 806</u>	<u>109 223</u>

Mölndal 2015-03-15


Solveig Nordin


Maria Forsling

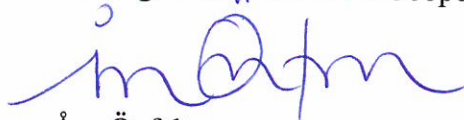

Mattias Herner


Heidi Gustafsson


Camilla Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor


Hanna Suomalainen
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal, org. nr 752000-0014

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal för år 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2014 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 Bostadsrättsförening Abborren 2 i Mölndal för år 2014.

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 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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/4 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor



Hanna Suomalainen
Av föreningen vald revisor