

HSB Bostadsrättsförening Abborren 3 i Mölndal
Org nr 752000-0022

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnad/er

Föreningen förvärvade fastigheten Abborren 3 år 1947. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyra våningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 298 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

12 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. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen till 2,7 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. HK

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-11-03.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2014. I stämman deltog 10 st personer, varav 8 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	8
HSB Mölndal	1

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 113 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten källare finns en föreningslokal som kan nyttjas av medlemmarna utan kostnad. I källaren finns även ett motionsrum med bastu och dusch.

Delårsrapport

Styrelsen har upprättat delårsrapport för perioden

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 3 är ansluten till HSB Mölndal. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Inga nya avtal har tillkommit ^{AK}

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 2014-05-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Lars Persson	Ledamot	Ordförande
Björn Axén	Ledamot	Vice ordförande
Kristian Karlson	Ledamot	
Malin Omland	Ledamot	
Helena Nakamura	Ledamot	HSB Mölndal
Lena Gunnarsson	Suppleant	
Helena Starfors-Mwera	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Malin Omland samt suppleanten Helena Starfors-Mwera.
- Föreningens firma tecknas, av Björn Axén, Kristian Karlson, Malin Omland samt Lars Persson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 45 000 kr. Arvode för föreningsrevisor har utgått med 6 000 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail brfabborren3@gmail.com

Revisorer

Revisor har varit Petri Väinölä, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lars Persson, suppleant har varit Kristian Karlson valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Bengt Kadfeldt vald av stämman.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat. AK

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

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

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 1% för år 2015.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr	1 017 181	1 017 180	968 711	968 712
Resultat efter finansiella poster	kr	119 425	-412 224	61 140	84 752
Kassalikviditet	%	251	176	339	271
Soliditet	%	1,5	-0,8	6,5	5,4
Fond för yttre underhåll	kr		260 000	200 000	120 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	783,7	783,7	746,3	746,3
Lån per kvm bostadsyta	kr	3 913,3	3 971,2	4 029,1	4 087,1
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	3,8	4,1	4,1
Fastighetens belåningsgrad	%	35,8	36,3	40,7	41,3
Taxeringsvärde	tkr	14 200	14 200	12 845	12 845

RK

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-68 720
Årets resultat	119 425
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>50 705</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	85 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanserat resultat	-34 295
	<u>50 705</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RR

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 017 180	1 017 180
Övriga rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		<u>1 017 181</u>	<u>1 017 180</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-501 344
Driftskostnader	2	-516 785	-585 026
Personalkostnader och arvoden	3	-58 846	-8 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-141 803	-138 212
Summa rörelsekostnader		<u>-717 434</u>	<u>-1 232 917</u>
Resultat före finansiella poster		299 747	-215 737
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		900	1 191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 222	-197 678
Summa finansiella poster		<u>-180 322</u>	<u>-196 487</u>
Resultat efter finansiella poster		119 425	-412 224
Årets resultat		<u>119 425</u>	<u>-412 224</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	4 743 387	4 885 190
Summa anläggningstillgångar		4 743 387	4 885 190
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	5	542 799	343 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 903	9 000
		560 702	352 655
Summa omsättningstillgångar		560 702	352 655
Summa tillgångar		5 304 089	5 237 845

RK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Fond för yttre underhåll		0	260 000
Insatskapital		26 765	26 765
		<u>26 765</u>	<u>26 765</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-68 720	83 504
Årets resultat		119 425	-412 224
		<u>50 705</u>	<u>-328 720</u>
Summa eget kapital		<u>77 470</u>	<u>-41 955</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 004 200	5 079 400
Summa långfristiga skulder		<u>5 004 200</u>	<u>5 079 400</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	75 200	75 200
Leverantörsskulder		58 597	11 551
Skatteskulder		0	2 229
Övriga kortfristiga skulder		0	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	88 622	107 735
Summa kortfristiga skulder		<u>222 419</u>	<u>200 400</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 304 089</u>	<u>5 237 845</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter		5 666 000	5 666 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga AK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Abborren 3s årsredovisning 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 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om-tillbyggnader	10-40 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f.d. Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Drift

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reparationer	12 610	93 393
Fastighetsskatt / avgift	29 208	29 040
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
- El	25 773	32 279
-Fjärrvärme	133 060	147 376
-Vatten	53 288	37 784
-Sophämtning	16 923	14 495
Avtal teknisk förvaltning	43 145	38 838
Fastighetsförsäkring	11 646	10 587
Kabel TV	22 432	21 955
Bredband	45 000	36 000
Förvaltningskostnader, inkl arv administrativ förvaltning	69 969	64 326
Övriga fastighetskostnader	15 681	27 930
Medlemsavgift HSB	12 500	12 500
Studie och fritidsverksamhet	550	1 000
Övrigt	25 000	17 523
	516 785	585 026

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner och arvoden	43 000	6 000
Sociala avgifter	15 846	2 335
	58 846	8 335
Föreningen har ingen anställd personal		KK

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 483 175	6 483 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 483 175	6 483 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 597 985	-1 459 773
Årets avskrivningar	-141 803	-138 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 739 788	-1 597 985
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 743 387</u>	<u>4 885 190</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	25 800	25 800
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
	<u>14 200 000</u>	<u>14 200 000</u>

Not 5 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	540 480	343 650
Skattefordran	2 319	5
Summa	<u>542 799</u>	<u>343 655</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	12 228	0
Kabel TV	5 675	9 000
Summa	<u>17 903</u>	<u>9 000</u>

Not 7 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	26 765	200 000	82 364	61 140
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000	
Ianspråktagande av yttre fond				
Balansering av föregående års resultat			61 140	-61 140
Årets resultat				<u>-412 224</u>
Eget kapital 2013-12-31	26 765	260 000	83 504	-412 224
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-360 000	360 000	
Balansering av föregående års resultat			-412 224	412 224
Årets resultat				<u>119 425</u>
Eget kapital 2014-12-31	26 765	0	-68 720	119 425

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	4,15	2015-09-30	0	569.000
Swedbank AB	1,69	Rörligt	25.200	2.360.400
Nordea	4,91	2015-09-16	50.000	2.150.000
Totalt			75.200	5.079.400

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 75.200 kr som kortfristiga skulder.

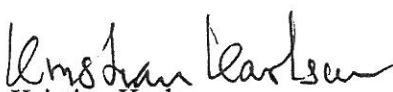
Av de långfristiga skulderna förfaller 4.703.400 kr senare än fem år efter balansdagen.

RK

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	11 690	11 979
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	45 409	40 153
Upplupet revisionsarvoden BoRevision	9 200	7 900
Övriga poster	22 323	47 703
Summa	<u>88 622</u>	<u>107 735</u> PK

Mölndal 2015 -03-09


Kristian Karlson

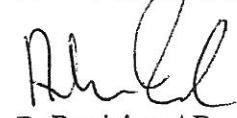

Lars Persson


Björn Axén


Malin Omland


Helena Nakamura

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 -03-17.


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Arthur Kozak


Petri Väinölä

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Abborren 3, org.nr. 752000-0022

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abborren 3 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 revisorn från BoRevision AB 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 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 Brf Abborren 3 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 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.

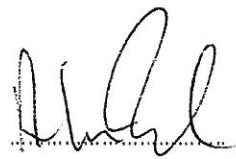
Uttalanden

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

Mölnadal den 17/3-2015



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB

Arthur Kozak