

HSB Bostadsrättsförening Älgen 9 i Mölndal
Org nr 752000-0469

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 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, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1959

Föreningens byggnad bestod i början av 2010 av 38 lägenheter och 8 st lokaler, efter ombyggnad består föreningen av 46 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 4st lokaler. Till byggnaden hör också 14 garage, 10 parkeringsplatser utan el och 12 parkeringsplatser med el som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked som gällde förhållandena 1 januari 2011, uppgick till 2.765 kvm och lokalytan uppgick till 196,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdaterades senast 2010 av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning. M)

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1999-09-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-07. I stämman deltog 20 medlemmar varav 18 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	46
--------------------	----

Samägare	20
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 112 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Gemensamma utrymmen

I källarplanet finns tvättstuga samt tork och mangelrum.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och 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. M)

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 2014-05-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Kollberg	Ledamot	Ordförande
Erik Olsson	Ledamot	Vice ordförande
Annika Lundmark	Ledamot	Sekreterare
Caroline Johansson	Ledamot	Studieorganisatör
Björn Sandberg	Ledamot	HSB Mölndal
Johan Kling	Suppleant	
Anni Sandgren	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Kollberg och Erik Olsson.
- Föreningens firma tecknas av Caroline Johansson, Annika Lundmark, Erik Olsson och Jonas Kollberg, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 68 820kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Johansson med Jonathan Berglund som suppleant valda 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 Jonas Kollberg med Erik Olsson som suppleant, valda av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Helena Ullberg och Oscar Krusell valda av stämman.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året eller efter räkenskapsåret. 

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Inga lån finns.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 217 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokalerna och blir totalt 61 802 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av årsavgiften görs 2015-01-01.
Budgeten är balanserad.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	1 717 008	1 712 774	1 611 668	1 473 111	1 188 575
Resultat efter finansiella poster	kr	-56 011	-499 496	2 674	-121 975	-126 646
Kassalikviditet	%	999	1 051	1 536	1 157	121
Soliditet	%	97,2	97,4	129,6	128,7	975,0
Fond för yttre underhåll	kr	2 042 329	2 442 329	2 374 916	2 217 716	1 967 716
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	539,8	539,8	504,5	472,1	432,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetens belåningsgrad	%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxeringsvärde	tkr	30 782	30 782	27 837	27 837	25 005

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämmans har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-512 788
Årets resultat	-56 011
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-568 799

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-359 602
Balanserat resultat	-459 197
	-568 799

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 717 009	1 712 774
Summa rörelseintäkter		1 717 009	1 712 774
Rörelsekostnader			
Underhåll		-359 602	-650 000
Driftskostnader	2	-1 043 989	-1 259 974
Personalkostnader och arvoden	3	-95 631	-60 743
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-333 527	-324 597
Summa rörelsekostnader		-1 832 749	-2 295 314
Resultat före finansiella poster		-115 740	-582 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 389	83 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660	0
Summa finansiella poster		59 729	83 044
Resultat efter finansiella poster		-56 011	-499 496
Årets förlust		-56 011	-499 496

m)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	10 309 108	10 360 576
Inventarier	5	22 480	34 364
		10 331 588	10 394 940
Summa anläggningstillgångar		10 331 588	10 394 940
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	827 947	499 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 266	0
		869 213	499 120
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		3 050 360	3 391 109
Summa omsättningstillgångar		3 919 573	3 890 229
Summa tillgångar		14 251 161	14 285 169 M)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		12 385 400	12 385 400
Fond för yttre underhåll		2 042 329	2 442 329
		<u>14 427 729</u>	<u>14 827 729</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-512 788	-413 292
Årets förlust		-56 011	-499 496
		<u>-568 799</u>	<u>-912 788</u>
Summa eget kapital		<u>13 858 930</u>	<u>13 914 941</u>
		—	—
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 499	44 553
Skatteskulder		4 251	-2 287
Övriga kortfristiga skulder	9	52 309	64 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	259 172	263 707
		<u>392 231</u>	<u>370 228</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>392 231</u>	<u>370 228</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 251 161</u>	<u>14 285 169</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ^{m)}

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 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	2%
Porttelefon	10%
Fönster	3,3%

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.

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 föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. M)

Not 2 Drift

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reparationer	83 474	156 792
Fastighetsskatt / avgift	61 802	61 480
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
- El	48 544	60 851
-Fjärrvärme	306 272	384 130
-Vatten	80 908	130 659
-Sophämtning	38 474	48 035
Avtal fastighetsförvaltning HSB	233 344	202 513
Fastighetsförsäkring	27 391	24 810
Kabel TV	44 004	43 065
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	81 245	74 975
Medlemsavgifter HSB	18 220	18 220
Studie och fritidsverksamhet	0	5 175
Övriga kostnader	20 311	49 270
	1 043 989	1 259 975

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden	75 495	46 725
Sociala avgifter	20 136	14 018
	95 631	60 743 ^{m)}
Föreningen har ingen anställd personal		

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 376 594	11 739 177
Inköp/Aktiveringar	270 175	637 417
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646 769	12 376 594
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 016 018	-1 703 291
Årets avskrivningar	-321 643	-312 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 337 661	-2 016 018
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 309 108</u>	<u>10 360 576</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	182 600	182 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 551 000	19 551 000
Taxeringsvärde mark	11 231 000	11 231 000
	<u>30 782 000</u>	<u>30 782 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	582 000	582 000 ^{MT)}

Not 5 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	13 145
-Inköp	0	37 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	50 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 247	-4 377
-Avskrivningar	-11 884	-11 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 131	-16 247
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 480</u>	<u>34 364</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	822 901	496 116
Handkassa	5 000	3 000
Skattekonto	46	4
Summa	<u>827 947</u>	<u>499 120</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	30 131	0
Övriga poster	11 135	0
Summa	<u>41 266</u>	<u>0</u>

m)

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppl.avg</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	218 526	12 166 874	2 374 916	-348 553	2 674
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg.					
Reservering till yttre fond			220 000	-220 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-152 587	152 587	
Balansering av föregående års resultat				2 674	-2 674
Årets resultat					-499 496
Eget kapital 2013-12-31	218 526	12 166 874	2 442 329	-413 292	-499 496
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg.					
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-650 000	650 000	
Balansering av föregående års resultat				-499 496	499 496
Årets resultat					-56 011
Eget kapital 2014-12-31	218 526	12 166 874	2 042 329	-512 788	-56 011

m)

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

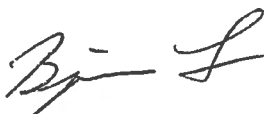
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fond för inre underhåll	52 310	64 256

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

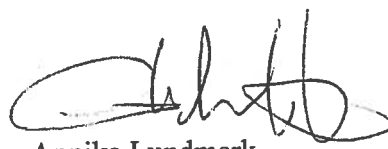
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	104 242	90 270
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	68 820	68 643
Upplupna sociala avgifter	21 623	0
Övriga poster	64 487	104 794
Summa	<u>259 172</u>	<u>263 707</u> ^{M)}

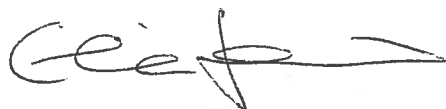
Mölndal 2015 -03-09


Erik Olsson


Björn Sandberg


Jonas Kollberg


Annika Lundmark


Caroline Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 -03-17.


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Malin Johansson


Gunilla Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen 9, org.nr. 752000-0469

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen 9 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 Älgen 9 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.

Möndal den 17/3 2015



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB

Malin Johannesson