

HSB Bostadsrättsförening Annehill i Mölndal
Org nr 752000-0659

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 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 byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Abborren 18 och Braxen 3. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1952.

Föreningens byggnader består av 75 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 7 st lokaler, 6 st garage samt 63 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 789,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

51 st 2 rum och kök

24 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 stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 22,3 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

I november 2014 blev fasadrenoveringen av hus 7 klar. Hus 1 har fått vinden tilläggsisolerad. Under året har HSB och föreningen påbörjat ombyggnation av plan 1, Växthusgatan 3. Hus 3 har även fått dricksvattenledningarna utbytta under vintern.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-04.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-14. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	73
Samägare	18
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2015) 1 113 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2015) 445 kr.

Gemensamma utrymmen

Föreningen förfogar över två uteplatser med grillar. Området kring lekplatsen är i Mölndals kommuns ägo. Mölndals kommun har under sommaren bytt ut buskar runt lekplatsen. Under 2011 har föreningens hemsida lagts upp, utöver hemsidan delas information ut till samtliga medlemmar via brevlådorna. Vi finns nu även på Facebook.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Annehill 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 fastigheter 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 2014-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Annika Hjertström	Ledamot	Ordförande
Peter Svensson	Ledamot	Vice Ordförande
Susanna Skog	Ledamot	
Johan Carlström	Ledamot	
Håkan Alnebratt	Ledamot	HSB Mölndal
Staffan Grek	Ledamot	
Caroline Pamp	Ledamot	(Avflyttad 2014-08-07)

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Susanna Skog, Peter Svensson, Johan Carlström, Staffan Grek och Annika Hjertström.
- Föreningens firma tecknas av Annika Hjertström, Peter Svensson, Susanna Skoog och Staffan Grek, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvodet beslutat av stämman uppgått till 84 500 kr samt 350 kr per möte och deltagare (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens anslagstavlor i resp. trapphus samt brevlåda vid Växthusgatan 5.

Revisorer

Revisorer har varit Gunnel Magnusson och revisorssuppleant vakant samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund auktoriserad revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Peter Svensson.

Valberedning

Valberedning har varit Joakim Fast vald av stämman.



Föreningens ekonomi

Nytt regelverk

I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid, måste numera kostnadsföras direkt och har därmed påverkat resultaträkningen.

Årsavgifter

Avgifterna för 2015 kommer att höjas med 2,5%

Årsavgift 2014: 683 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 217 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 115 965 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på -33 204 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 665 000 kr.



FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	3 895 433	3 840 707	3 695 867	3 428 146	3 342 589
Resultat efter finansiella poster	kr	-786 009	-180 778	-1 392 251	-265 098	-305 005
Kassalikviditet	%	34	50	116	170	318
Soliditet	%	16,3	23,9	23,9	69,7	85,9
Fond för yttre underhåll	kr	1 749 738	1 669 297	3 111 352	2 926 843	2 891 207
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	683,1	660,0	629,2	599,2	599,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 200,4	1 221,3	1 242,2	554,3	575,2
Genomsnittlig skuldränta	%	2,3	2,8	2,0	3,8	1,6
Fastighetens belåningsgrad	%	10,6	10,7	12,1	5,4	5,6
Taxeringsvärde	tkr	54 469	54 469	49 013	49 013	49 013

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-786 009
Balanserat resultat	201 463
Återstår till föreningsstämman att behandla	<u>-584 546</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	655 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 149 010
att i ny räkning överförs	-90 536
	<u>-584 546</u>

ni

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 878 533	3 840 707
Övriga rörelseintäkter		16 900	0
Summa rörelseintäkter		3 895 433	3 840 707
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 149 010	-564 559
Driftskostnader	3	-2 695 296	-2 586 129
Personalkostnader	4	-180 358	-223 974
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-525 427	-485 570
Summa rörelsekostnader		-4 550 091	-3 860 232
Resultat före finansiella poster		-654 658	-19 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 946	2 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 297	-163 353
Summa finansiella poster		-131 351	-161 253
Resultat efter finansiella poster		-786 009	-180 778
Årets förlust		-786 009	-180 778

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	8 119 605	7 273 060
Pågående nyanläggningar	5	0	1 088 653
Inventarier	6	313 038	397 294
		8 432 643	8 759 007
Summa anläggningstillgångar			
		8 432 643	8 759 007
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 725
Övriga kortfristiga fordringar	7	624 978	658 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 630	78 691
		679 608	744 908
Summa omsättningstillgångar			
		679 608	744 908
Summa tillgångar			
		9 112 251	9 503 915

Ni

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		323 860	323 860
Fond för yttre underhåll		1 749 738	1 669 297
		2 073 598	1 993 157
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		201 463	462 682
Årets förlust		-786 009	-180 778
Summa eget kapital		1 489 052	2 275 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 650 000	5 750 000
Summa långfristiga skulder		5 650 000	5 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	100 000	100 000
Leverantörsskulder		865 912	404 302
Skatteskulder		8 263	0
Övriga kortfristiga skulder		747 470	723 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	251 554	251 108
Summa kortfristiga skulder		1 973 199	1 478 854
Summa eget kapital och skulder		9 112 251	9 503 915
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 000 000	6 000 000
Summa ställda säkerheter		6 000 000	6 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Annehill 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.

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.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20-30 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10-30 år
Inventarier	5-10 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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	3 271 992	3 161 412
Avsättning inre fond	-119 001	-119 001
Hysesintäkter, lokaler	338 560	380 386
Hysesintäkter; garage och P-platser	179 000	169 500
El intäkter	204 219	239 951
Övriga intäkter	3 763	8 459
Summa	<u>3 878 533</u>	<u>3 840 707</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städ		
Reparationer	758 363	652 756
Taxebundna utgifter och uppvärmning	248 820	268 850
-El		
-Uppvärmning	410 464	428 188
-Vatten	576 734	577 783
-Sophämtning	160 825	132 792
Fastighetsavgift	106 117	102 709
Försäkring	115 965	115 440
Kabel TV	40 993	33 009
Medlemsavgift HSB	65 612	74 079
Förvaltning administration	25 760	25 760
Övrigt	120 952	118 752
	64 691	56 011
Summa	<u>2 695 296</u>	<u>2 586 129</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden		
Sociala avgifter	138 900	181 150
	41 458	42 824
Summa	<u>180 358</u>	<u>223 974</u>

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Omklassificering pågående	11 424 772	11 264 786
	1 248 615	159 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 673 387</u>	<u>11 424 772</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 151 712	-3 785 591
	-402 070	-366 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 553 782</u>	<u>-4 151 712</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 119 605</u>	<u>7 273 060</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	257 600	257 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 040 000	35 040 000
Taxeringsvärde mark	19 429 000	19 429 000
	<u>54 469 000</u>	<u>54 469 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	2 040 000	2 040 000

Not 6 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	806 927	806 927
	39 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>846 027</u>	<u>806 927</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-409 633	-290 184
	-123 357	-119 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-532 990</u>	<u>-409 633</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>313 037</u>	<u>397 294</u>

no

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avräkningskonto HSB	623 384	655 198
Skattekonto	94	30
Övrigt	1 500	3 264
Summa	<u>624 978</u>	<u>658 492</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Länsförsäkringar	45 091	0
Comhem	9 539	18 691
Elavgifter	0	60 000
Summa	<u>54 630</u>	<u>78 691</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	145 535	178 325	3 111 352	411 212	-1 390 585
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-2 087 055	2 087 055	
Balansering av föregående års resultat				-1 390 585	1 390 585
Årets resultat					-180 778
Eget kapital 2013-12-31	145 535	178 325	1 669 297	462 682	-180 778
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			645 000	-645 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-564 559	564 559	
Balansering av föregående års resultat				-180 778	180 778
Årets resultat					-786 009
Eget kapital 2014-12-31	145 535	178 325	1 749 738	201 463	-786 009

ni

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	Ränta bunden <u>t.o.m.</u>	Amorterat <u>enligt avtal</u>	Lånebelopp <u>2014-12-31</u>
Swedbank	1,37	Rörlig	100 000	2 355 000
Swedbank	2,03	Rörlig	0	3 395 000
Totalt			<u>100 000</u>	<u>5 750 000</u>

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 100 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 5 250 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

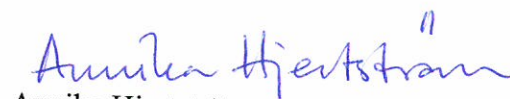
	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	845	1 180
Revisionsarvoden	12 062	17 500
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	68 050	63 050
El	20 820	40 768
Förutbetalda hyror och avgifter	149 777	128 610
Summa	<u>251 554</u>	<u>251 108</u>

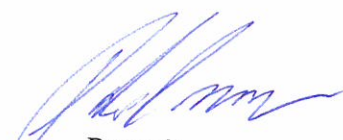
Mölndal 2015-03-25

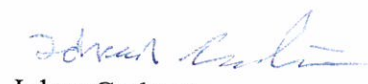

Susanna Skog


Staffan Grek


Håkan Alnebratt

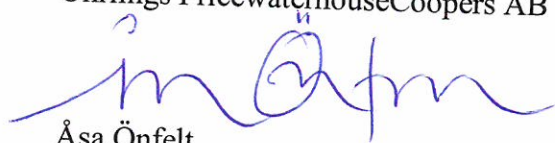

Annika Hjertström


Peter Svensson


Johan Carlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor


Gunnel Magnusson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Annehill i Mölndal, org. nr 752000-0659

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Annehill 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 Annehill 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/4 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Gunnel Magnusson
Av föreningen vald revisor