



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Allén i Härryda



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 752000-0592

Styrelsen för Hsb Brf Allen i Härryda

Org.nr: 752000-0592

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ALLÉN I HÄRRYDA

MÅL OCH VISIONER

Bibehålla den goda standarden på våra fastigheter så värdet på medlemmarnas insatta kapital bevaras, samt utveckla boendet för att möta framtida krav och möjligheter.

DET GODA BOENDET

Hålla en öppen dialog mellan styrelsen och medlemmarna. Alla skall känna trygghet och gemenskap i föreningen.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

En städkväll på hösten och en på våren har hållits. Dessa var välbesökta och mycket uppskattade. Nya medlemmar hade ett bra tillfälle att bekanta sig med sina grannar. Föreningens ytermiljö har hållits väldigt vacker tack vare engagerade medlemmar.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningen består av 66 lägenheter, varav föreningen ägt en lägenhet som hyrts av fastighetsskötaren. Efter fastighetsskötarens bortgång har lägenheten sålts. Pengarna från försäljningen använts till amortering av föreningens lån. Det finns även två lokaler som ägs av Härryda kommun.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Löpande planerat underhåll har utförts av styrelsens medlemmar. Vid större reparationer eller underhåll har företag med behörighet anlåtts. Fasaderna på husen har tvättats under sommaren 2013.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Nuvarande låga låneräntor och amortering av föreningens lån gör att ekonomin ser stabil ut. Ändrat ränteläge och kostnadsökningar kan ge anledning att höja avgiften i framtiden.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2013. I stämman deltog 19 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.
Under året har 7 lägenheter överlåtits. (M)

Styrelse samt suppleanter

Pekka Pesonen	ordförande
Bo Bidhagen	vice ordförande
Kenneth Alm	sekreterare
Eva Fröidstedt	ledamot
Frida Ekström	ledamot
Jens Lorentzen	ledamot
Christer Norlander	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Bo Bidhagen, Frida Ekström och Jens Lorentzen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit Pekka Pesonen, Bo Bidhagen, Kenneth Alm och
Eva Fröidstedt, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jerry Sjöberg med Stig Andersson som suppleant, valda av föreningen
samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Pekka Pesonen, vald av
stämman, med övriga ordinarie styrelsemedlemmar samt suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Rickard Joelsson och Anders Ahlgren, valda av stämman.

EKONOMI

Under räkenskapsåret har avgiften inte höjts. Föreningens lån har amorterats
med 3.435 miljoner kronor.

Resultat och ställning	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning i tkr	5 560	3 912	3 838	3 738	3 679
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 280	596	750	106	-2 919
Balansomslutning i tkr	24 820	26 072	26 239	23 814	22 375
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	721	721	700	700	700
Fond för yttre underhåll i tkr	1 394	1 154	1 020	928	4 676

M)

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 872 970
Årets resultat	2 279 610
	7 152 580

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-300 000
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	6 952 580
	7 152 580

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. 

**Hsb Brf Allen i Härryda**

Resultaträkning		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Nettoomsättning	Not 1	5 559 646	3 911 195
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 606 515	-1 649 774
Planerat underhåll		-300 000	-149 852
Fastighetsskatt/avgift		-87 512	-87 050
Avskrivningar	Not 3	-825 612	-818 112
Summa fastighetskostnader		-2 819 639	-2 704 788
Rörelseresultat		2 740 008	1 206 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	18 234	5 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-478 632	-615 995
Summa finansiella poster		-460 398	-610 524
Årets resultat		2 279 610	595 883
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-390 000
Disposition underhållsfond		300 000	149 852
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-200 000	-240 148
Resultat efter fondförändring		2 079 610	355 735 M)

**Hsb Brf Allen i Härryda****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 23 179 232 23 995 604

Mark

571 000 571 000

Inventarier

Not 7 69 240 3 480

23 819 472 24 570 084

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

23 819 972 24 570 584

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

7 360 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

893 389 658 710

Övriga fordringar

Not 9 13 371 47 522

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 85 989 95 545

1 000 109 801 777

Summa omsättningstillgångar

1 000 109 1 501 777

Summa tillgångar**24 820 081 26 072 361**

M)

**Hsb Brf Allen i Härryda****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

309 990

305 719

Underhållsfond

1 393 638

1 153 490

1 703 628

1 459 209

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 872 970

4 517 235

Årets resultat

2 279 610

595 883

7 152 580

5 113 118

Summa eget kapital

8 856 207

6 572 327

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

14 951 220

18 304 936

14 951 220

18 304 936

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

135 912

204 765

Leverantörsskulder

82 172

117 145

Skatteskulder

20 081

0

Fond för inre underhåll

327 828

426 810

Övriga skulder

Not 14

33 527

31 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

413 134

414 439

1 012 654

1 195 098

Summa skulder

15 963 874

19 500 034

Summa eget kapital och skulder**24 820 081****26 072 361****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

18 627 000

18 627 000 (M)

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**Hsb Brf Allen i Härryda****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 50-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på stamreovering sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 50 år. Säkerhetsdörrar samt takomläggning skrivs av enligt raka avskrivningsplaner på 10 respektive 25 år. Avskrivningarna som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10 respektive 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 168 902 kr.

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	44 450	35 259
Sammanträdesersättningar	16 170	21 220
Revisorsarvode	4 125	4 125
Förtroendeval	26 000	18 900
Löner och andra ersättningar	24 302	40 094
Sociala kostnader	41 196	44 497
	<u>156 242</u>	<u>164 095</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	75 705	116 116
	<u>75 705</u>	<u>116 116</u>
Totalt	<u>231 948</u>	<u>280 212</u> M)

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Hsb Brf Allen i Härryda

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 848 364	3 820 335
	Hyror	97 500	82 932
	Elintäkter	0	6 128
	Ovriga intäkter	1 613 782	1 800
		5 559 646	3 911 195
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	238 774	251 312
	Fastighetsskötsel och lokalvård	206 536	195 072
	Reparationer	64 417	32 544
	El	63 739	67 994
	Uppvärmning	349 464	498 435
	Vatten	174 374	146 812
	Sophämtning	150 693	161 854
	Ovriga avgifter	108 534	109 013
	Förvaltningsarvoden	156 897	126 179
	Ovriga driftskostnader	93 087	60 560
		1 606 515	1 649 774
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	816 372	816 372
	Inventarier	9 240	1 740
		825 612	818 112
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 933	1 477
	Ränteintäkter skattekonto	399	272
	Ovriga ränteintäkter	15 902	3 722
		18 234	5 471
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	478 202	593 770
	Ovriga finansiella kostnader	430	22 225
		478 632	615 995

M)



Hsb Brf Allen i Härryda

Noter

2014-06-30

2013-06-30

Not 6 Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde

32 560 354

29 362 749

Årets utrangering

0

-148 800

Årets investeringar

0

3 346 405

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

32 560 354

32 560 354

Ingående ackumulerade avskrivningar

-8 564 750

-7 845 078

Årets utrangering

0

96 700

Årets avskrivningar

-816 372

-816 372

Utgående avskrivningar

-9 381 122

-8 564 750

Bokfört värde

23 179 232

23 995 604

Taxeringsvärde för Hulebäck 1:623

Byggnad - bostäder

25 000 000

25 000 000

Byggnad - lokaler

552 000

552 000

25 552 000

25 552 000

Mark - bostäder

9 600 000

9 600 000

Mark - lokaler

167 000

167 000

9 767 000

9 767 000

Taxeringsvärde totalt

35 319 000

35 319 000

Not 7 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde

34 690

34 690

Årets investeringar

75 000

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

109 690

34 690

Ingående avskrivningar

-31 210

-29 470

Årets avskrivningar

-9 240

-1 740

Utgående avskrivningar

-40 450

-31 210

Bokfört värde

69 240

3 480

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göteborg ek.för.

500

500

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

0

46 710

Skattekonto

13 371

812

13 371

47 522

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

85 187

90 988

Upplupna intäkter

802

4 557

85 989

95 545

Not 11 Förändring av eget kapital

Insatser

Underh.-
fond

Balanserat
resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

305 719

1 153 490

4 517 235

595 883

Årets förändring

4 271

Vinstdisp enl. stämmobeslut

240 148

355 735

-595 883

Årets resultat

2 279 610

Belopp vid årets slut

309 990

1 393 638

4 872 970

2 279 610

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Swedbank Hypotek 2853086177

2,75%

2017-11-20

8 471 000

86 000

Swedbank Hypotek 2853157333

2,99%

2019-12-11

4 916 132

49 912

Swedbank Hypotek 2854223613

2,20%

2014-08-28

1 700 000

0

15 087 132

135 912

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 951 220

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 407 572



Org Nr: 752000-0592

Hsb Brf Allen i Härryda

Noter	2014-06-30	2013-06-30
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	135 912	204 765
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	20 335	20 166
Arbetsgivaravgifter	13 192	11 772
	33 527	31 938
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	52 018	53 679
Övriga upplupna kostnader	62 042	54 932
Förutbetalda hyror och avgifter	299 074	305 828
	413 134	414 439 ^{M)}

Göteborg 3/11 2014

Bo Bidhagen
Christer Norlander
Eva Fröidstedt
Frida Ekström
Jens Lorentzen
Kenneth Alm
Pekka Pesonen

Vår revisionsberättelse har 3-11 2014 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jerry Sjöberg
Av föreningen vald revisor
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Allen i Härryda

Organisationsnummer 752000-0592

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Allen i Härryda 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 Brf Allen i Härryda för 2013/2014.

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.

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 ³/₁₁ 2014

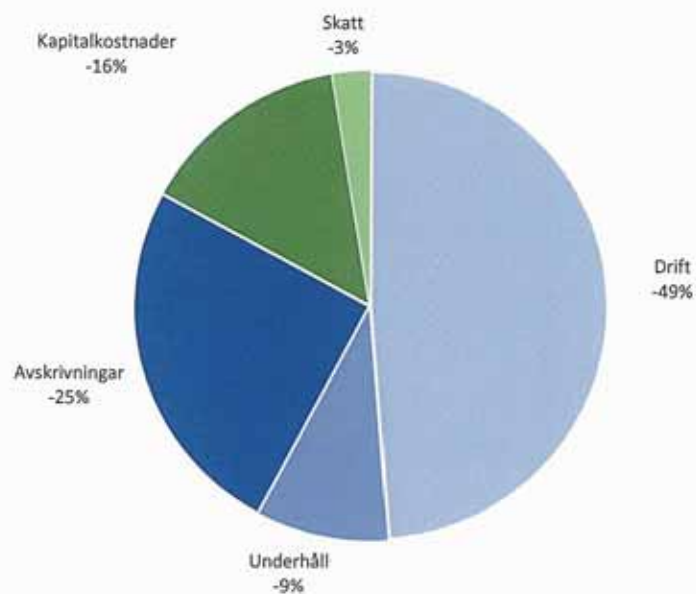
Jerry Sjöberg

Jerry Sjöberg
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

