

**Årsredovisning
2011 / 2012
HSB Bostadsrättsförening
Stenliden i Härryda**



Org Nr: 716409-5106

Styrelsen för Hsb Brf Stenliden i Härryda

Org.nr: 716409-5106

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-07-01 - 2012-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Stenliden i HARRYDA

MÅL OCH VISIONER

Att genomföra åtgärder och underhåll för ett funktionellt och trivsamt boende.

HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Efter årsstämman 2011 fick styrelsen två nya medlemmar- Rickard Dahlgren och Elena Touminen. Styrelsen utsåg Maria Hägglund till ordförande. Lisa Lindberg är HSB's representant i styrelsen.

Fastränteplaceringar är genomförda enligt HSB's rekommendationer.

Den 12e november hade föreningen höststädning med fika och korvgrillning. En container hyrdes in för grovsopor. Gården gjordes i ordning.

Den 31 april ordnades vårstädning, även den med fika och korvgrillning. En container hyrdes in för grovsopor. Gården gjordes i ordning.

Fuktsituationen i samtliga källare har inspekterats för att undersöka behov av dränering. Styrelsen har beslutat att två hus skall dräneras under kommande räkenskapsår.

Samtliga vindar har inspekterats för att undersöka behov av nytt tak samt se om vi behöver förbättra ventilationen i husen.

Under vintern investerade föreningen i nya garageportar. I samband med det höjdes garagehyran med 50 kronor.

Föreningen har fått fiber genom Telia till samtliga lägenheter och vi har fått ett nytt modernt tv-system.

Postboxar är installerade i samtliga trappuppgångarna och posten lämnas numera där istället för i brevinkastet.

Alla i föreningen har haft möjligheten att utvärdera fastighetsskötseln i form av en enkät. Resultatet har gått igenom med HSB's fastighetsskötare och några extra tillägg har gjorts i avtalet.

Ventilationen har undersökts i 10 lägenheter.



Information

Solängsbladet, med information om vad som utförts och vad som är på gång, har delats ut till alla 48 hushåll regelbundet.

Expeditionen har varit öppen varannan måndag kl. 18.00 med undantag för sommaren.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har beteckningen Hönekulla 1:320. I denna fastighet finns 48 lägenheter, 18 garage och 22 parkeringsplatser.

Föreningens fastigheter är fullvärdesföräkrad hos Länsförsäkringar.

Total lägenhetsyta är 3048 kvm.

Föreningens 48 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st 1 rok

12 st 2 rok

4 st 3 rok

24 st 4 rok

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Underhållsplanen har uppdaterats

Tvättstugan har fått ett trappräcke

Lösa plattor i trapporna har lagats

Brunnar och stuprör har rensats

Soprummen har renoverats.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/12 2011. I stämman deltog 16 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

jit

Styrelse samt suppleanter

Maria Hägglund	ordförande
Lovisa Haag	vice ordförande, sekreterare
Yvonne Wiström	ledamot
Lisa Lindberg	utsedd av HSB-förening
Dennis Tvingby	ledamot
Rickard Dahlgren	Suppleant
Elena Touminen	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Maria Hägglund, Elena Touminen, Dennis Tvingby och Yvonne Wiström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Hägglund, Lovisa Haag, Yvonne Wiström och Dennis Tvingby, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Kubista med Morgan Evertsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Maria Hägglund vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Lidberg och Michaela Tvingby vald av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	2 625	2 565	2 476	2 471	2 478
Resultat efter finansiella poster	343	63	113	365	296
Balansomslutning	17 133	16 874	16 859	16 990	16 840
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	862	842	821	821	821
Fond för yttre underhåll	4 344	4 098	3 696	3 231	2 941

HK

Avgifter och hyror

Ingen höjning av avgiften gjordes under räkenskapsåret och inte heller efter räkenskapsårets slut.

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	-234 553
Årets resultat	<u>343 079</u>
	108 526

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-344 082
Avsättning till underhållsfond	503 000
Balanserat resultat	<u>-50 392</u>
	108 526

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.

AK

**Hsb Brf Stenliden i Härryda**

Resultaträkning		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 624 850	2 565 417
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 461 479	-1 746 871
Planerat underhåll		-344 082	-257 523
Fastighetsskatt/avgift		-68 380	-65 356
Avskrivningar	Not 3	-179 357	-175 271
Summa fastighetskostnader		-2 053 298	-2 245 021
Rörelseresultat		571 552	320 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	96 217	64 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-324 690	-322 047
Summa finansiella poster		-228 473	-257 267
Årets resultat		343 079	63 129
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-503 000	-503 000
Disposition underhållsfond		344 082	257 523
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-158 918	-245 477
Resultat efter fondförändring		184 161	-182 348

yH

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 11 415 064 11 546 925

Mark

516 000 516 000

Inventarier

Not 7 10 649 17 062

11 941 713 12 079 987

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Långfristiga placeringar

Not 9 1 000 000 1 000 000

1 000 500 1 000 500

Summa anläggningstillgångar

12 942 213 13 080 487

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 320

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 985 587 1 620 294

Övriga fordringar

Not 10 25 923 25 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 179 595 146 684

2 191 105 1 793 104

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

4 191 105 3 793 104

Summa tillgångar**17 133 318 16 873 591**

pt

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

4 202 280

4 202 280

Underhållsfond

4 343 913

4 098 436

8 546 193

8 300 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-234 553

-52 205

Årets resultat

343 079

63 129

108 526

10 924

Summa eget kapital

8 654 718

8 311 639

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 542 402

7 635 246

7 542 402

7 635 246

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

93 983

90 110

Leverantörsskulder

146 035

149 061

Skatteskulder

38 791

37 427

Fond för inre underhåll

367 639

347 201

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

289 749

302 907

936 197

926 706

Summa skulder

8 478 599

8 561 952

Summa eget kapital och skulder**17 133 318****16 873 591****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

12 097 600

12 097 600

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

0

9 795

jtt

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

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,42 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 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 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 850 684 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.

	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 470	12 300
Sammanträdesersättningar	11 900	22 200
Revisorsarvode	1 500	1 000
Löner och andra ersättningar	8 550	1 900
Sociala kostnader	14 391	10 911
	<u>60 811</u>	<u>48 311</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

144



Hsb Brf Stenliden i Härryda

Noter		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 627 616	2 564 952
	Hyrer	48 744	47 950
	Övriga intäkter	32 490	36 515
	Bruttoomsättning	2 708 850	2 649 417
	Avsatt till inre fond	-84 000	-84 000
		2 624 850	2 565 417
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	62 811	71 811
	Fastighetsskötsel och lokalvård	331 818	399 940
	Reparationer	75 252	280 791
	El	146 838	150 221
	Uppvärmning	434 874	438 591
	Vatten	163 371	151 788
	Sophämtning	58 298	58 984
	Övriga avgifter	51 065	45 327
	Förvaltningsarvoden	82 862	95 337
	Övriga driftskostnader	54 290	54 082
		1 461 479	1 746 871
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	172 944	167 861
	Inventarier	6 413	7 410
		179 357	175 271
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	8 904	9 104
	Ränteintäkter skattekonto	110	142
	Övriga ränteintäkter	87 203	55 534
		96 217	64 780
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	324 230	321 842
	Övriga finansiella kostnader	460	205
		324 690	322 047

H

**Hsb Brf Stenliden i Härryda**

Noter	2012-06-30	2011-06-30			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	15 880 365	15 880 365			
Årets investeringar	41 083	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 921 448	15 880 365			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 333 440	-4 165 579			
Årets avskrivningar	-172 944	-167 861			
Utgående avskrivningar	-4 506 384	-4 333 440			
Bokfört värde	11 415 064	11 546 925			
Taxeringsvärde för Hönekulla 1:320					
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000			
Byggnad - lokaler	207 000	207 000			
	18 207 000	18 207 000			
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000			
Mark - lokaler	79 000	79 000			
	5 679 000	5 679 000			
Taxeringsvärde totalt	23 886 000	23 886 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	208 401	208 401			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 401	208 401			
Ingående avskrivningar	-191 339	-183 929			
Årets avskrivningar	-6 413	-7 410			
Utgående avskrivningar	-197 752	-191 339			
Bokfört värde	10 649	17 062			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Långfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2010-12-01	2012-11-30	24 mån	3,00%	1 000 000
					1 000 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				20 923	20 806
Övriga fordringar				5 000	5 000
				25 923	25 806
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader				115 141	112 715
Upplupna intäkter				64 454	33 969
				179 595	146 684
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-06-01	2012-08-31	3 mån	3,00%	500 000
HSB Göteborg	2012-06-01	2012-08-31	3 mån	3,00%	500 000
HSB Göteborg	2012-03-01	2013-02-28	12 mån	2,95%	1 000 000
					2 000 000

NA

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****Noter****2012-06-30****2011-06-30****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 202 280	4 098 436	-52 205	63 129
Vinstdisp enl. stämmobeslut		245 477	-182 348	-63 129
Årets resultat				343 079
Belopp vid årets slut	4 202 280	4 343 913	-234 553	343 079

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14054075921	3,71%	2012-07-04	2 859 888	29 245
Stadshypotek	852206	4,60%	2015-10-30	448 038	4 548
Stadshypotek	895838	4,47%	2016-06-01	823 304	8 316
Swedbank Hypotek	2556935597	4,08%	2014-12-19	2 107 937	28 554
Swedbank Hypotek	852485002	4,82%	2012-12-19	1 397 218	23 320
				7 636 385	93 983

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 542 402

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 166 470**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

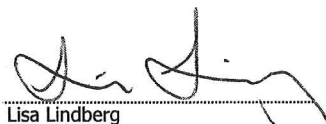
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

93 983**90 110****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	56 607	55 782
Ovriga upplupna kostnader	37 784	65 429
Förutbetalda hyror och avgifter	195 358	181 696
	289 749	302 907

Göteborg 12/11 2012

 Dennis Tvingby


 Lisa Lindberg


 Lovisa Haag


 Maria Hägglund


 Yvonne Wiström
Vår revisionsberättelse har 12-11-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Ingrid Kubista
 Av föreningen vald revisor


 Zeljana Burazor
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Stenliden i Härryda

Organisationsnummer 716409-5106

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsb Brf Stenliden i Härryda för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-06-30 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 Stenliden i Härryda för 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

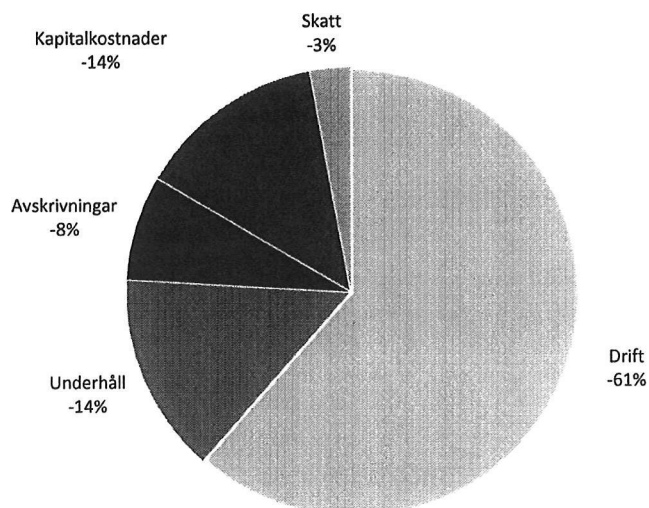
Göteborg 4/11 2012

Ingrid Kubista
Av föreningen vald revisor

2012-11-14

Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

