



ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB Brf Anneberg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8824

Styrelsen för Hsb Brf Anneberg i Partille

Org.nr: 757200-8824

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-07-01 - 2015-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Anneberg i Partille

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Anneberg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Skultorp 103:1 samt 104:1 i Partille. Det finns i denna fastighet sammanlagt 229 st lägenheter, 50 st lokaler, 122 garage och 100 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 18 739,7 kvm.

Totala lokalytan är 991 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Västra Annebergsvägen 3a-3T, Västra Annebergsplatsen 2 samt Östra Annebergsvägen 1-29. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 229 st bostäder fördelar sig enligt följande:

17 st 1 r o k
32 st 2 r o k
142 st 3 r o k
38 st 4 r o k

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-07-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 557 kr/m².

Efter räkenskapsårets bibehölls samma avgift.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
Diverse målning har gjorts i området bla i mangelrum, torkrum och garage.

Porttelefonen har bytts i en uppgång.

Arbetet med Relining har påbörjats o kommer att utföras under hösten 2015.

Nya elmätare har installerats.

Under året har följande reparationer gjorts
Träd har tagits ned i området och planteringsytor har iordningsställts.

Hjärtstartare har köpts in o satts upp i området.

ME

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Inom de närmaste åren kommer föreningen att byta ut all el.
Relining kommer att genomföras under hösten 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/10 2014. I stämman deltog 44 personer varv 39 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 299 medlemmar.
Under året har 21 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Styrelse

Kay Bergström	Ordförande
Thomas Ekvall	Vice ordförande
Camilla Andersson	Sekreterare
Per-Olof Jakobsson	Ledamot
Gunne Eriksson	Ledamot
Katarina Klasson	Ledamot
Annelie Andersson	Ledamot
Gazmend Dreshaj	Ledamot
Camilla Wahlgren	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Camilla Andersson, Per-Olof Jakobsson, Katarina Klasson samt Thomas Ekvall.

Styrelsen har under året hållits 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kay Bergström, Annelie Andersson, Camilla Andersson och Thomas Ekvall, två i förening.

Revisorer har varit Rolf Jonsson med Bengt Andersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Kay Bergström, samt Thomas Ekvall valda av styrelsen.

Valberedningen har bestått av Birgit Öberg (sammankallande), Bo Nilsson och Ulf Häggebrant. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	11738	11392	10907	10388	10222
Resultat efter finansiella poster	813	-9006	763	-12	-977
Balansomslutning	43322	42639	47459	45485	45795
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	546	546	520	496	486
Underhållsfond	0	8935	8238	7871	8250
Soliditet i %	9	7	25	25	24

RESULTATDISPOSITION

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.

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	-468 370
Årets resultat	<u>813 154</u>
	344 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 110 029
Avsättning till underhållsfond	1 548 000
Balanserat resultat	<u>-93 187</u>
	344 784



**Hsb Brf Anneberg i Partille**

Resultaträkning		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 738 391	11 391 743
Summa rörelseintäkter		11 738 391	11 391 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 802 151	-6 365 074
Underhållskostnader	Not 3	-1 110 029	-10 721 165
Övriga externa kostnader	Not 4	-499 119	-466 180
Personalkostnader	Not 5	-357 636	-396 106
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 136 312	-1 297 245
Summa rörelsekostnader		-9 905 247	-19 245 770
Rörelseresultat		1 833 144	-7 854 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	34 847	74 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 054 837	-1 225 957
Summa finansiella poster		-1 019 990	-1 151 765
Årets resultat		813 154	-9 005 792



**Hsb Brf Anneberg i Partille****Balansräkning****2015-06-30****2014-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>36 917 727</u>	<u>38 054 039</u>
	36 917 727	38 054 039

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>36 918 227</u>	<u>38 054 539</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12	1 110	3 722
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 13	1 259 487	1 212 799
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	<u>743 400</u>	<u>867 692</u>
	2 003 997	2 084 213

Kortfristiga placeringar

Not 15	4 400 000	2 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 403 997</u>	<u>4 584 213</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>43 322 224</u>	<u>42 638 752</u>
-------------------	-------------------

W4

**Hsb Brf Anneberg i Partille****Balansräkning****2015-06-30****2014-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 402 790

3 402 790

Fond för yttre underhåll

0

8 935 138

3 402 790

12 337 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-468 370

-397 716

Årets resultat

813 154

-9 005 792

344 784

-9 403 508

Summa eget kapital

3 747 575**2 934 421****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

33 993 266

34 431 578

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

438 312

438 312

Leverantörsskulder

909 497

955 178

Skatteskulder

6 720

766

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

2 978 653

2 713 408

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 248 202

1 165 090

5 581 384

5 272 754

Summa skulder

39 574 650**39 704 332****Summa Eget kapital och skulder****43 322 224****42 638 752****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

58 108 580

40 960 000

Varav frigjorda

783 000

783 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Hsb Brf Anneberg i Partille

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

En ny bedömning av nyttjandeperiod har gjorts, byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 80 år.

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.

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.



Hsb Brf Anneberg i Partille

Noter	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	10 441 911	10 240 654
Hyror	1 041 972	1 065 069
Elintäkter	653 354	635 949
Övriga intäkter varav 150 000 intäkt från tidigare projekt	215 158	64 075
Bruttoomsättning	12 352 395	12 005 747
Avsatt till inre fond	-614 004	-614 004
	11 738 391	11 391 743
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 619 494	1 534 064
Reparationer	611 904	454 010
El	937 315	939 576
Uppvärmning	1 832 033	1 795 582
Vatten	625 157	588 645
Sophämtning	308 710	233 796
Övriga avgifter	249 528	252 012
Förvaltningsarvoden	403 897	395 973
Övriga driftskostnader	214 113	171 416
	6 802 151	6 365 074
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	213 745	80 428
El och tele	107 959	0
Byggnad utvändigt	443 284	10 229 733
Markytor	345 041	411 004
	1 110 029	10 721 165
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	346 367	340 413
Medlemsavgifter	74 700	74 700
Övriga externa kostnader	78 052	51 067
	499 119	466 180
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	220 100	193 000
Sammanträdesersättningar	44 800	52 400
Revisorsarvode	7 000	7 000
Löner och andra ersättningar	0	48 138
Sociala kostnader	69 036	75 568
Kurser och konferenser	6 750	20 000
	347 686	396 106
Övriga anställda		
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 136 312	1 295 917
Inventarier	0	1 328
	1 136 312	1 297 245
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	854	4 979
Ränteintäkter skattekonto	166	0
Övriga ränteintäkter	33 827	69 213
	34 847	74 192
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 054 337	1 225 260
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	286
Övriga finansiella kostnader	500	411
	1 054 837	1 225 957
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	813 154	-9 005 792
Förslag till avsättning underhållsfond	-1 548 000	-1 405 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 110 029	10 340 138
Resultat efter underhållspåverkan	375 183	-70 654
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	375 183	-70 654

**Hsb Brf Anneberg i Partille**

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	59 888 439	58 388 439			
Årets investeringar	0	1 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 888 439	59 888 439			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 983 400	-23 687 483			
Årets avskrivningar	-1 136 312	-1 295 917			
Utgående avskrivningar	-26 119 712	-24 983 400			
Bokfört värde byggnader	33 768 727	34 905 039			
Markanläggningar					
Bokfört värde mark	3 149 000	3 149 000			
Bokfört värde byggnader och mark	36 917 727	38 054 039			
Taxeringsvärde för Skultorp 2:19 m fl, 2:15, 2:16					
Byggnad - bostäder	118 000 000	118 000 000			
Byggnad - lokaler	4 275 000	4 275 000			
	122 275 000	122 275 000			
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000			
Mark - lokaler	1 897 000	1 897 000			
	45 897 000	45 897 000			
Taxeringsvärde totalt	168 172 000	168 172 000			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 110	3 722			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 255 879	1 209 356			
Skattekonto	3 608	3 442			
Övrigt	0	0			
	1 259 487	1 212 799			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	584 290	692 359			
Upplupna intäkter	159 110	175 333			
	743 400	867 692			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-05-01	2015-07-31	3 mån	0,50%	500 000
HSB Göteborg	2015-05-01	2015-07-31	3 mån	0,50%	2 000 000
HSB Göteborg	2015-06-01	2015-08-31	3 mån	0,40%	400 000
HSB Göteborg	2015-05-01	2015-07-31	3 mån	0,50%	500 000
HSB Göteborg	2015-06-01	2015-08-31	3 mån	0,40%	500 000
HSB Göteborg	2015-06-10	2015-09-30	3 mån	0,40%	500 000
					4 400 000
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 380 165	1 022 625	8 935 138	-397 716	-9 005 792
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-8 935 138	-70 654	9 005 792
Årets resultat					813 154
Belopp vid årets slut	2 380 165	1 022 625	0	-468 370	813 154

mu



Org Nr: 757200-8824

Hsb Brf Anneberg i Partille

Noter

2015-06-30

2014-06-30

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32859763	0,61%	2015-09-02	1 543 750	32 500
SE-Banken Bolån	32859798	2,96%	2017-12-28	5 369 920	113 060
Stadshypotek	154209	0,80%	2015-06-02	6 476 080	76 640
Stadshypotek	181777	1,40%	2020-03-30	4 701 105	52 380
Stadshypotek	181780	0,94%	2015-06-30	2 611 725	29 100
Stadshypotek	195613	0,97%	2018-06-01	3 563 598	74 632
Stadshypotek	71620	3,29%	2017-09-30	5 910 000	60 000
Swedbank Hypotek	2753788013	4,23%	2016-09-26	4 255 400	0
				34 431 578	438 312

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 993 266

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

32 240 018

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

438 312

438 312

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	83 804	0
Arbetsgivaravgifter	68 781	0
Inre fond	2 819 068	2 713 408
Övriga kortfristiga skulder	7 000	0
	2 978 653	2 713 408

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	75 563	101 739
Övriga upplupna kostnader	118 331	108 854
Förutbetalda hyror och avgifter	1 054 308	954 497
	1 248 202	1 165 090

Göteborg 6/10 2015

Annelie Andersson
Camilla Andersson
Camilla Wahlgren
Gazmend Dreshaj
Gunne Eriksson
Kaj Bergström
Katarina Klasson
Per Olof Jakobsson
Thomas Ekvall

Vår revisionsberättelse har 09-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

Rolf Jonsson
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Anneberg i Partille

Organisationsnummer 757200-8824

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Anneberg i Partille för år 2014/2015.

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 2015-06-30 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 Anneberg i Partille för 2014/2015.

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.

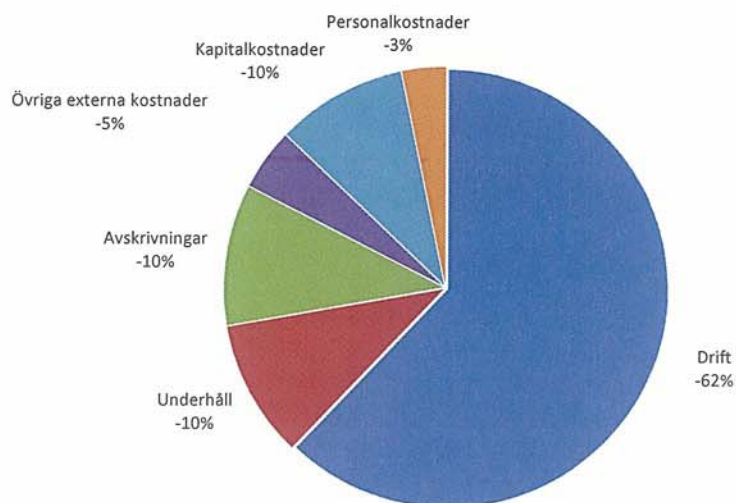
Göteborg, 6/10/2015

Rolf Jonsson
Av föreningen vald revisor

9/10 2015
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

