

**Årsredovisning
2010/ 2011
HSB Bostadsrättsförening
Storängen**



Org Nr: 716408-5628

Styrelsen för HSB brf Storängen i Partille

Org.nr: 716408-5628

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-07-01 - 2011-06-30

Förvaltningsberättelse 2010-2011 för HSB brf Storängen, Partille

Mål och visioner

Vårt mål är en trygg och trivsamt förening med en attraktiv yttre miljö och en stabil ekonomi.

Viktiga händelser under året

Se Underhåll...

Föreningens fastigheter

Elva fastigheter med 101 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Underhåll, reparationer och investeringar

Telia Triple Play installerades under vintern, och startade 1 februari med en avgift av 150:-/månad per hushåll.

Detta ersätter bl a ComHem som avslutas december 2011.

Omfattande betongarbeten och förstärkningar i båda tvåvåningsgaragen, nya mellanväggar, samt invändig och utvändigt målning.

Garagerenoveringen kommer att slutföras under hösten med återstående målning och bättringsarbeten.

Delvis utbytt fasadpanel och andra snickeriarbeten.

Nya fjärrstyrda takvikportar installerades i samtliga 101 garage.

I samråd med ekonom på HSB Göteborg har en avgiftshöjning på 2% utförts.

Förväntad framtida utveckling

Upphandling beträffande målning och renovering av fasad gällande hela området under hösten.

Lekplats nr.4 kommer att färdigställas under hösten.

Sanden i samtliga sandlådor kommer att bytas ut enligt underhållsplanen.

I samråd med ekonom på HSB Göteborg kommer en avgiftshöjning på 3% att genomföras.

Med tanke på framtida kostsamma renoveringar kommer den Inre Fonden att upphöra, och fortsatta avsättningar kommer att gå till yttre underhåll m.m.

Innestående summa på Inre Fonden den 31/6-2011 kvarstår att använda till renovering av bostadsrätten.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2010-11-24. På stämman deltog totalt 46 personer varav 38 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 149 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 9 lägenheter överlåtits.

AK

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	10/11	09/10	08/09	07/08	06/07
Nettoomsättning	5 925	5 726	5 513	5 825	5 540
Resultat efter finansiella poster	-506	-1 652	200	1 558	1 106
Balansomslutning	44 365	43 510	42 455	42 471	41 376
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	653	641	610	610	610
Fond för yttre underhåll	1 746	3 609	3 580	2 483	1 693

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2010-07-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 653 Kr/m². Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2011-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 673 kr/ m².

Resultat, finansiell ställning och likviditet

Se efterföljande resultat och balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning till 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:	3 344 196:-
Årets resultat:	<u>-506 320:-</u>
	2 837 876:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond:	-1 793 317:-
Avsättning till underhållsfond:	1 200 000:-
Balanserat resultat	<u>3 431 193:-</u>
	2 837 876:-

pt

Styrelse under året

2010-07-01 – 2010-11-24

Ordförande: Pär Boman
Vice ordförande: Maria Thorngren
Sekreterare: Siv-Inger Gran
Ledamöter: Ingalill Eklund
Tobias Bergström
Gullan Wernstig
Henrik Wiking
Daniel Jacobson
HSB-representant: Lars-Erik Ågren

2010-11-24 – 2011-06-30

Ordförande: Gullan Wernstig
Vice ordförande: Maria Thorngren
Sekreterare: Siv-Inger Gran
Ledamöter: Ingalill Eklund
Rodrigo Cardemil (har avgått under året)
Anders Borgelöv
Henrik Wiking
Daniel Jacobson
HSB-representant: Lars-Erik Ågren

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Maria Thorngren, Siv-Inger Gran, Ingalill Eklund och Daniel Jacobson. Fyllnadsval för Rodrigo Cardemil och Henrik Wiking.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört tolv protokollförda styrelsemöten (varav ett konstituerande) samt två utbildnings- och arbetsmöte.

Firmatecknare har varit Gullan Wernstig, Maria Thorngren, Siv-Inger Gran och Daniel Jacobson (två i förening).

Revisorer

Valda av föreningen

Ordinarie: Annika Andersson
Suppleant: Anna Andersson
Utsedd av HSB: BoRevision AB

Representanter i HSB fullmäktige

Ordinarie: Gullan Wernstig
Ersättare: Maria Thorngren

Valberedning

Jonas Nordberg och Lars Andersson



**HSB brf Storängen i Partille****Resultaträkning****2010-07-01
2011-06-30****2009-07-01
2010-06-30****Nettoomsättning** Not 1 **5 924 679** **5 726 019****Fastighetskostnader**

Drift	Not 2	-2 706 323	-2 598 356
Planerat underhåll		-1 793 317	-3 063 146
Fastighetsskatt/avgift		-131 502	-128 977
Avskrivningar	Not 3	-498 483	-518 071
Summa fastighetskostnader		<u>-5 129 625</u>	<u>-6 308 550</u>

Rörelseresultat **795 055** **-582 530****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	35 186	138 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 336 561	-1 208 381
Summa finansiella poster		<u>-1 301 375</u>	<u>-1 069 723</u>

Årets resultat **-506 320** **-1 652 253****Förslag till resultatdisposition**

Avsättning underhållsfond	-1 200 000	-1 200 000
Disposition underhållsfond	<u>1 793 317</u>	<u>3 063 146</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	<u>593 317</u>	<u>1 863 146</u>

Resultat efter fondförändring **86 997** **210 893**

14

**HSB brf Storängen i Partille****Balansräkning****2011-06-30****2010-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	34 116 296	31 036 460
Mark		4 815 000	4 815 000
Markanläggningar	Not 7	463 038	490 892
Inventarier	Not 8	3 581	19 716
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 412 398	2 825 547
		<u>41 810 313</u>	<u>39 187 615</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

41 810 813 39 188 115**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	12 426
Avräkningskonto HSB Göteborg		2 365 497	1 038 321
Övriga fordringar	Not 11	42 758	42 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	146 401	228 733
		<u>2 554 656</u>	<u>1 322 030</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 554 656 4 322 030**Summa tillgångar****44 365 469** **43 510 146**

**HSB brf Storängen i Partille****Balansräkning****2011-06-30****2010-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 275 000

2 275 000

Underhållsfond

1 746 317

3 609 463

4 021 3175 884 463*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 344 196

3 133 303

Årets resultat

-506 320

-1 652 253

2 837 8761 481 050

Summa eget kapital

6 859 1937 365 512**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

35 043 14534 187 011

35 043 145

34 187 011

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

486 616

429 161

Leverantörsskulder

675 384

324 819

Skatteskulder

75 300

70 052

Fond för inre underhåll

603 571

584 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

622 261549 1262 463 1321 957 622

Summa skulder

37 506 27736 144 633**Summa eget kapital och skulder****44 365 469****43 510 146****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

36 777 000

36 066 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

93 870

125 160

H

**HSB brf Storängen i Partille****Balansräkning****2011-06-30****2010-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 275 000

2 275 000

Underhållsfond

1 746 317

3 609 463

4 021 317

5 884 463

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 344 196

3 133 303

Årets resultat

-506 320

-1 652 253

2 837 876

1 481 050

Summa eget kapital

6 859 193

7 365 512

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

35 043 145

34 187 011

35 043 145

34 187 011

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

486 616

429 161

Leverantörsskulder

675 384

324 819

Skatteskulder

75 300

70 052

Fond för inre underhåll

603 571

584 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

622 261

549 126

2 463 132

1 957 622

Summa skulder

37 506 277

36 144 633

Summa eget kapital och skulder**44 365 469****43 510 146****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

36 777 000

36 066 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

93 870

125 160

144

**HSB brf Storängen i Partille****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 0,62 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

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

Balkong och fönster skrivs av på 40 år.

Lekplatserna och värme- och luftbehandlingssystemet skrivs av på 20 år.

Tvättstugan och lekutrustningen skrivs av på 15 år.

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 17 868 902 kr (17 868 902 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
--------------------------	--------------------------

Förtroendevalda

Styrelsearvode	86 610	84 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	28 155	27 335
	<u>117 765</u>	<u>114 335</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB brf Storängen i Partille

Noter		2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 024 678	5 766 018
	Övriga intäkter	0	60 000
	Bruttoomsättning	6 024 678	5 826 018
	Avsatt till inre fond	-99 999	-99 999
		5 924 679	5 726 019
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	124 678	121 040
	Fastighetsskötsel och lokavård	444 679	455 894
	Reparationer	150 340	226 740
	El	138 451	106 920
	Uppvärmning	757 364	736 834
	Vatten	333 344	347 453
	Sophämtning	138 659	114 460
	Övriga avgifter	199 328	173 310
	Förvaltningsarvoden	166 108	181 449
	Övriga driftskostnader	253 372	134 256
		2 706 323	2 598 356
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	454 494	460 493
	Markanläggningar	27 854	27 854
	Inventarier	16 135	29 724
		498 483	518 071
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 142	2 930
	Ränteintäkter skattekonto	208	52
	Övriga ränteintäkter	29 836	135 676
		35 186	138 658
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 336 401	1 207 841
	Övriga finansiella kostnader	160	540
		1 336 561	1 208 381

JA



HSB brf Storängen i Partille

Noter	2011-06-30	2010-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 010 450	37 010 450
Årets investeringar	3 534 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 544 780	37 010 450
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 973 990	-5 513 497
Årets avskrivningar	-454 494	-460 493
Utgående avskrivningar	-6 428 484	-5 973 990
Bokfört värde	34 116 296	31 036 460
Taxeringsvärde för Partille 1:307		
Byggnad - bostäder	61 000 000	67 000 000
	61 000 000	67 000 000
Mark - bostäder	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde totalt	84 800 000	90 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	603 965	497 086
Årets investeringar	0	106 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 965	603 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113 073	-85 219
Årets avskrivningar	-27 854	-27 854
Utgående avskrivningar	-140 927	-113 073
Bokfört värde	463 038	490 892
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	272 705	272 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	272 705	272 705
Ingående avskrivningar	-252 989	-223 265
Årets avskrivningar	-16 135	-29 724
Utgående avskrivningar	-269 124	-252 989
Bokfört värde	3 581	19 716
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående upparbetade balkong- och fönsterarbeten	2 825 547	0
Årets balkong- och fönsterarbeten	2 420 725	5 535 063
Årets omföring till investering/underhåll för balkong- och fönsterarbeten	-5 246 272	-2 709 516
Årets garagearbeten	2 412 398	0
Pågående nyanläggningar	2 412 398	2 825 547
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 758	42 550
	42 758	42 550
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 070	226 866
Upplupna intäkter	4 331	1 867
	146 401	228 733
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Göteborg ek. för.	0	3 000 000

H



HSB brf Storängen i Partille

Noter

2011-06-30

2010-06-30

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 275 000	3 609 463	3 133 303	-1 652 253
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-1 863 146	210 893	1 652 253
Årets resultat				-506 320
Belopp vid årets slut	2 275 000	1 746 317	3 344 196	-506 320

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparbank	2558869422	3,87%	2014-01-24	3 777 296	256 924
Nordea	39788449344	2,65%	2011-09-14	7 074 030	36 232
Stadshypotek	12-79383-670195	4,60%	2013-01-30	3 814 470	98 440
Stadshypotek	12-79383-800720	3,72%	2015-03-01	9 375 215	50 020
Stadshypotek	12-79383-808058	3,48%	2015-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek	12-79383-870763	3,98%	2014-01-30	4 488 750	45 000
Swedbank Hypotek	2656772858	3,26%	2011-09-28	5 500 000	0
				35 529 761	486 616

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 043 145

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 096 681

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

486 616

429 161

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 683	74 005
Övriga upplupna kostnader	48 085	39 365
Förutbetalda hyror och avgifter	491 493	435 756
	622 261	549 126

Göteborg 17/10 2011

Anders Borgelöv
Daniel Jacobson
Gullan Wernsteg
Henrik Wiking
Ingall Eklund
Lars-Erik Agren
Maria Thorngren
Siv-Inger Gran

Vår revisionsberättelse har 11-10-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Annika Andersson
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Storängen i Partille

Organisationsnummer 716408-5628

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Storängen i Partille för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 25/10 2011

Annika Andersson
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB