

**Årsredovisning
2011 / 2012
HSB Bostadsrättsförening
Storängen i Partille**



Org Nr: 716408-5628

Styrelsen för Hsb Brf Storängen i Partille

Org.nr: 716408-5628

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-07-01 - 2012-06-30

Förvaltningsberättelse 2011-2012 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

Föreningen består av elva flerbostadshus med 101 lägenheter och en boyta på 9 222 kvm där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetsbeteckning är Partille 1:307 med nybyggnadsår 1982 och värdeår 1982.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under våren utfördes en rensning och inventering av det befintliga ventilationssystemet då föreningens tidigare OVK ej var godkänd. I inventeringsskedet togs beslut om att installera tilluftsventiler i samtliga rum.

Under året har omfattande fasad och målningsarbeten påbörjats och beräknas pågå till och med oktober 2012. I de fall där behov har funnits har även vissa tak renoverats.

I entreprenaden ingår även byten till lågenergiarmaturer vid entréer och loftgångar.

Under året har också sanden i samtliga sandlådor rengjorts med en ny metod som är jämförbar med att byta ut befintlig sand.

Förväntad framtida utveckling

Färdigställande av fasadrenoveringen under hösten.

Med tanke på de omfattande renoveringarna har föreningen i samråd med ekonom på HSB Göteborg beslutat om en avgiftshöjning på 3%.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2011-11-16. På stämman deltog totalt 35 personer varav 29 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 151 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 8 lägenheter överlåtits.

14 96

Styrelse under året

2011-07-01 – 2011-11-26

Ordförande: Gullan Wernstig
Vice ordförande: Maria Thorngren
Sekreterare: Siv-Inger Gran
Ledamöter: Anders Borgelöv
Daniel Jacobson
Henrik Wiking
Inga-Lill Eklund
HSB-representant: Lars-Erik Ågren

2011-11-27 – 2012-06-30

Ordförande: Gullan Wernstig
Vice ordförande: Karl-Henrik Froböse
Sekreterare: Anders Borgelöv
Ledamöter: Daniel Jacobson
Lars Andersson
Mattias Flenne
(Marcus Hjortheimer, avgått under året.)

HSB-representant: Lars-Erik Ågren

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Gullan Wernstig, Anders Borgelöv och Mattias Flenner.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört tolv protokollförda styrelsemöten (varav ett konstituerande och ett extra insatt) samt ett arbetsmöte.

Firmatecknare har varit Gullan Wernstig, Karl-Henrik Froböse, Anders Borgelöv och Daniel Jacobson (två i förening).

Revisorer

Valda av föreningen

Ordinarie: Pär Boman
Suppleant: Anna Andersson
Utsedd av HSB: BoRevision AB

Representanter i HSB fullmäktige

Ordinarie: Gullan Wernstig
Ersättare: Karl-Henrik Froböse

Valberedning

Jonas Nordberg och Sture Gunnérus

nt

GW

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Nettoomsättning	6 398	5 925	5 726	5 513	5 825
Resultat efter finansiella poster	-71	-506	-1 652	200	1 558
Balansomslutning	43 939	44 365	43 510	42 455	42 471
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	673	653	641	610	610
Fond för yttre underhåll	1 153	1 746	3 609	3 580	2 483

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2011-07-01 med 3% och uppgår därefter i genomsnitt till 673 Kr/m². Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% den 2012-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 693 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:	3 431 193:-
Årets resultat:	<u>-71 843:-</u>
	3 359 350:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond:	-1 581 622:-
Avsättning till underhållsfond:	1 300 000:-
Balanserat resultat	<u>3 640 972:-</u>
	3 359 350:-

HA

9w

**Hsb Brf Storängen i Partille**

Resultaträkning		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Nettoomsättning	Not 1	6 398 469	5 924 679
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 840 238	-2 706 323
Planerat underhåll		-1 581 622	-1 793 317
Fastighetsskatt/avgift		-137 865	-131 502
Avskrivningar	Not 3	-620 325	-498 483
Summa fastighetskostnader		-5 180 051	-5 129 625
Rörelseresultat		1 218 418	795 055
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 234	35 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 298 495	-1 336 561
Summa finansiella poster		-1 290 261	-1 301 375
Årets resultat		-71 843	-506 320
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 300 000	-1 200 000
Disposition underhållsfond		1 581 622	1 793 317
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		281 622	593 317
Resultat efter fondförändring		209 779	86 997

MF
94

**Hsb Brf Storängen i Partille****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 37 225 171 34 116 296

Mark

4 815 000 4 815 000

Markanläggningar

Not 7 518 396 463 038

Inventarier

Not 8 10 881 3 581

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 2 412 398

42 569 448 41 810 313*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

42 569 948 41 810 813**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 648 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 065 872 2 365 497

Övriga fordringar

Not 11 44 152 42 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 245 697 146 401

1 369 369 2 554 656

Summa omsättningstillgångar

1 369 369 2 554 656**Summa tillgångar****43 939 317** **44 365 469**Ht
Gw

**Hsb Brf Storängen i Partille****Balansräkning****2012-06-30****2011-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 275 000

2 275 000

Underhållsfond

1 153 000

1 746 317

3 428 000

4 021 317

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 431 193

3 344 196

Årets resultat

-71 843

-506 320

3 359 350

2 837 876

Summa eget kapital

6 787 350

6 859 193

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

34 418 372

35 043 145

34 418 372

35 043 145

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

589 121

486 616

Leverantörsskulder

932 988

675 384

Skatteskulder

78 270

75 300

Fond för inre underhåll

494 507

603 571

Övriga skulder

Not 16

158

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

638 552

622 261

2 733 596

2 463 132

Summa skulder

37 151 968

37 506 277

Summa eget kapital och skulder**43 939 317****44 365 469****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

36 777 000

36 777 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

62 580

93 870

H GW

**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 0,72 % 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.

Garagen skrivs av på 30 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.

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	110 000	86 610
Revisorsarvode	3 000	3 000
Valberedningens arvode	3 000	0
Sociala kostnader	25 375	28 155
	<u>141 375</u>	<u>117 765</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MH
CW

**Hsb Brf Storängen i Partille**

Noter		2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 205 308	6 024 678
	Övriga intäkter	193 161	0
	Bruttoomsättning	6 398 469	6 024 678
	Avsatt till inre fond	0	-99 999
		6 398 469	5 924 679
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	141 375	124 678
	Fastighetsskötsel och lokalvård	442 039	444 679
	Reparationer	271 226	150 340
	El	95 780	138 451
	Uppvärmning	709 993	757 364
	Vatten	322 033	333 344
	Sophämtning	123 414	138 659
	Övriga avgifter	156 297	199 328
	Förvaltningsarvoden	180 504	166 108
	Övriga driftskostnader	397 577	253 372
		2 840 238	2 706 323
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	583 300	454 494
	Markanläggningar	30 724	27 854
	Inventarier	6 301	16 135
		620 325	498 483
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 830	5 142
	Ränteintäkter skattekonto	225	208
	Övriga ränteintäkter	179	29 836
		8 234	35 186
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 298 365	1 336 401
	Övriga finansiella kostnader	130	160
		1 298 495	1 336 561

MH
CW

**Hsb Brf Storängen i Partille**

Noter	2012-06-30	2011-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	40 544 780	37 010 450
Årets investering garage	1 279 777	3 534 330
Omklassificering garage från pågående nyanläggning och förskott 2011-06-30	2 412 398	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 236 955	40 544 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 428 484	-5 973 990
Årets avskrivningar	-583 300	-454 494
Utgående avskrivningar	-7 011 784	-6 428 484
Bokfört värde	37 225 171	34 116 296
Taxeringsvärde för Partille 1:307		
Byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	61 000 000	61 000 000
Mark - bostäder	23 800 000	23 800 000
	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde totalt	84 800 000	84 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	603 965	603 965
Årets investeringar	86 082	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 047	603 965
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 927	-113 073
Årets avskrivningar	-30 724	-27 854
Utgående avskrivningar	-171 651	-140 927
Bokfört värde	518 396	463 038
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	272 705	272 705
Årets investeringar	13 601	0
Årets utrangeringar	-50 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 078	272 705
Ingående avskrivningar	-269 124	-252 989
Årets avskrivningar	-6 301	-16 135
Årets utrangeringar	50 228	0
Utgående avskrivningar	-225 197	-269 124
Bokfört värde	10 881	3 581
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Garagearbeten	2 412 398	0
Ingående värde	2 412 398	0
Garagearbeten	0	2 412 398
Nedlagt arbete under året	0	2 412 398
Omklassificering garagearbeten till byggnader och ombyggnader	-2 412 398	0
Summa omklassificeringar	-2 412 398	0
Utgående värde pågående nyanläggningar och förskott	0	2 412 398
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	42 981	42 758
Övriga fordringar	1 171	0
	44 152	42 758
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	242 139	142 070
Upplupna intäkter	3 558	4 331

MH
GW

**Hsb Brf Storängen i Partille**

Noter	2012-06-30	2011-06-30
	245 697	146 401

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 275 000	1 746 317	3 344 196	-506 320
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-593 317	86 997	506 320
Årets resultat				-71 843
Belopp vid årets slut	2 275 000	1 153 000	3 431 193	-71 843

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	670195	4,60%	2013-01-30	3 716 030	98 440
Stadshypotek	800720	3,72%	2015-03-01	9 325 195	50 020
Stadshypotek	808058	3,48%	2015-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek	870763	3,98%	2014-01-30	4 443 750	45 000
Swedbank Hypotek	2558869422	3,87%	2014-01-24	3 520 370	270 013
Swedbank Hypotek	2852065610	3,22%	2012-06-28	12 502 148	125 648
				35 007 493	589 121

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 418 372**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 061 888

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **589 121** **486 616**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter **158** **0**
158 **0**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 81 570 82 683
Övriga upplupna kostnader 49 373 48 085
Förutbetalda hyror och avgifter 507 609 491 493
638 552 **622 261**

Partille 3/10 2012

Anders Borgelöv

Daniel Jacobson

Gullan Wernstig

Karl-Henrik Froböse

Lars Andersson

Lars-Erik Agren

Mattias Flenner

Vår revisionsberättelse har 12-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

Pär Boman
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Storängen i Partille

Organisationsnummer 716408-5628

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsb Brf Storängen i Partille för år 2011/2012.

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 Storängen i Partille för 2011/2012.

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.

Partille 15/10 2012

Pär Boman

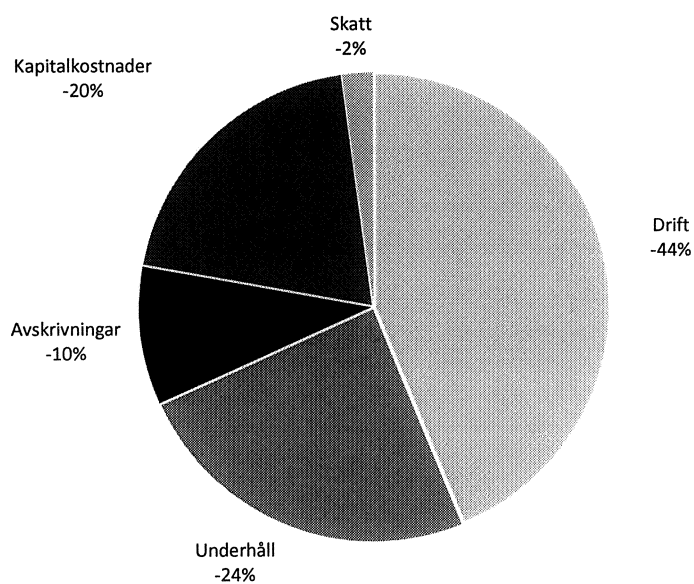
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström

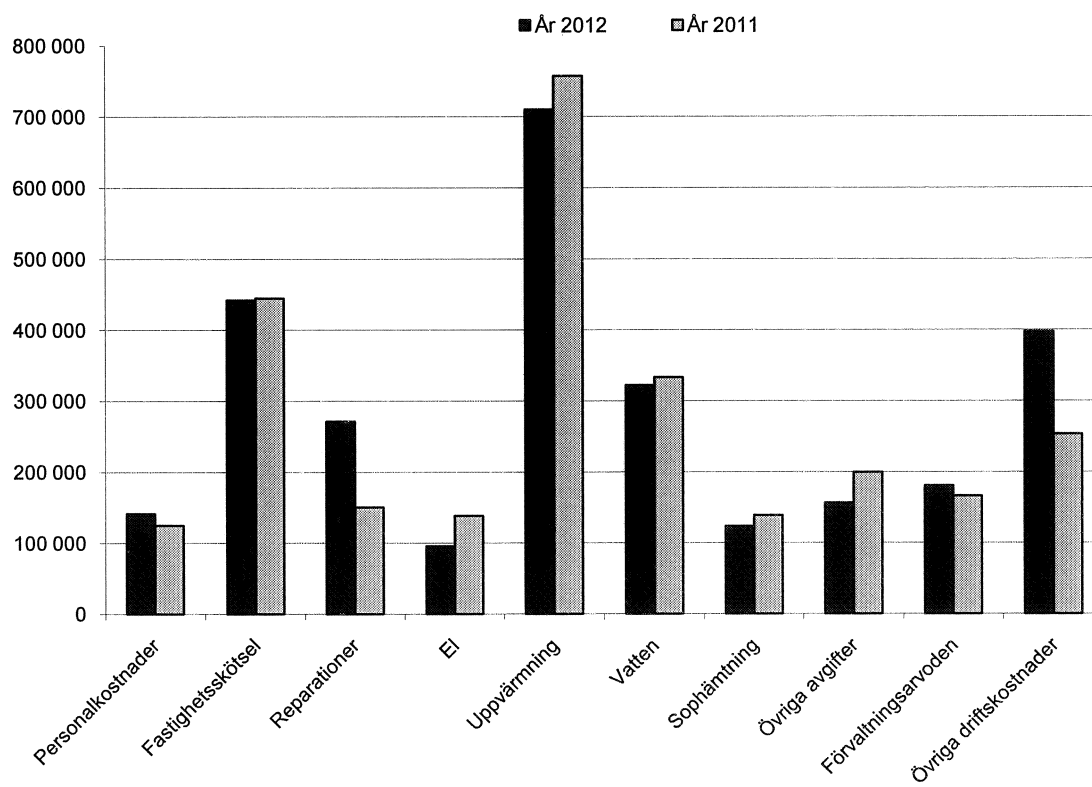
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MOTION

Undertecknad / de som är medlem / mar i HSB Bostadsrättsförening Brf Storängen
önskar få följande motion behandlad på den kommande årsstämman i
bostadsrättsföreningen

Bakgrund

Inflyggnad av vindarna kallas i dag
för biareg.

Jag undrar, bor man inte där?
Man betalar inte någon månads hyra för
detta.

Är det rättvist?
Skall vi fortsätta och ha det så i vår
förening?

Förslag

Jag / ☒ Vi föreslår att:

Styrelsen ser över andelstalen
i föreningen, så att alla betalar
rätt hyra efter storlek på lägenheten.

Partille 120920

Ort och datum

Marianne Strömblad Lgh13.

Namn

Svar på motion från Marianne Strömlad
Timmerslätt 77 B, lgh 13

Styrelsen för Brf Storängen bifaller motionen och rekommenderar stämman att ge sitt samtycke till att styrelsen ska utreda möjligheter och konsekvenser av att ändra andelstal i förhållande till bostadsyta i föreningen.

Styrelsen Brf Storängen 2012-10-10