



ÅRSREDOVISNING 2012/2013

HSB Brf Storängen i Partille



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716408-5628

Styrelsen för HSB Brf Storängen i Partille

Org.nr: 716408-5628

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30

Förvaltningsberättelse 2012-2013 för HSB brf Storängen i 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 10 362 kvm där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetsbeteckningen är Partille 1:307 med nybyggnadsår 1982 och värdeår 1982.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har rensning och inventering av det befintliga ventilationssystemet utförts då föreningens tidigare OVK ej var godkänd; den är nu godkänd. I inventeringsskedet togs beslut om att installera tilluftsventiler i samtliga rum; detta har gjorts.

Under året har fasad och målningsarbetet blivit klart. Vi har bytt till lågenergiarmaturer i entréer och trapphus. Slutbesiktning av dessa arbeten görs under augusti och september.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar med att gå igenom och omförhandla samtliga avtal, detta har medfört att nuvarande avgift bibehålles det närmaste året.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls 2012-11-15. På stämman deltog totalt 72 personer varav 61 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 151 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 7 lägenheter överlåtits.



Styrelse under året

2012-07-01 – 2012-11-14

Ordförande: Gullan Wernstig
Vice ordförande: Karl-Henrik Froböse
Sekreterare: Anders Borgelöv
Ledamöter: Daniel Jacobson
Lars Andersson
Mattias Flenner
HSB-representant: Lars-Erik Ågren

2012-11-15 – 2013-06-30

Ordförande: Arne Rundh
Vice ordförande: Gullan Wernstig, avgått under året
Ny vice ordförande: My Deffoe
Sekreterare: Linda Sako
Ledamöter: Alexander Sideby
Håkan Mattsson
Mattias Flenner
Rejin Ahmad
Maria Thorngren, avgått under året
HSB-representant: Lars-Erik Ågren, avgått under året
Ny HSB-representant: Leif Jerkvall

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Mattias Flenner och Alexander Sideby.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört tretton protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande och två extra styrelsemöten samt ett arbetsmöte.

Firmatecknare har varit Gullan Wernstig, Arne Rundh, Linda Sako och Rejin Ahmad två i förening.

Revisorer

Valda av föreningen

Ordinarie: Pär Boman
Suppleant: Erik Boman
Utsedd av HSB: BoRevision AB

Representanter i HSB fullmäktige

Ordinarie: Arne Rundh
Ersättare: My Deffoe

Valberedning

Jonas Nordberg och Sture Gunnérus 

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	13/12	11/12	10/11	09/10	08/09
Nettoomsättning	6 665	6 398	5 925	5 726	5 513
Resultat efter finansiella poster	-2 648	-71	-506	-1 652	200
Balansomslutning	44 130	43 939	44 365	43 510	42 455
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	693	673	653	641	610
Fond för yttre underhåll	871	1 153	1 746	3 609	3 580

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2012-07-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 693 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

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:	3 640 972:-
Årets resultat:	<u>-2 648 815:-</u>
	992 157:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond:	-4 472 108:-
Avsättning till underhållsfond:	1 300 000:-
Extra avsättning till underhållsfond:	2 300 730:-
Balanserat resultat	<u>1 863 535:-</u>
	992 157:-



**HSB Brf Storängen i Partille**

Resultaträkning		2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Nettoomsättning	Not 1	6 665 360	6 398 469
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 813 135	-2 840 238
Planerat underhåll		-4 472 108	-1 581 622
Fastighetsskatt/avgift		-122 210	-137 865
Avskrivningar	Not 3	-628 717	-620 325
Summa fastighetskostnader		-8 036 170	-5 180 051
Rörelseresultat		-1 370 810	1 218 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 822	8 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 285 828	-1 298 495
Summa finansiella poster		-1 278 006	-1 290 261
Årets resultat		-2 648 815	-71 843
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-1 300 000	-1 300 000
Extra avsättning underhållsfond		-2 300 730	0
Disposition underhållsfond		4 472 108	1 581 622
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		871 378	281 622
Resultat efter fondförändring		-1 777 437	209 779

27

**HSB Brf Storängen i Partille****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 36 723 494 37 225 171

Mark

4 815 000 4 815 000

Markanläggningar

Not 7 487 672 518 396

Inventarier

Not 8 8 161 10 881

42 034 327 42 569 448*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

42 034 827 42 569 948**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 113 13 648

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 837 276 1 065 872

Övriga fordringar

Not 10 45 183 44 152

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 198 316 245 697

2 081 888 1 369 369*Kassa och bank*

Bank

13 815 013 815 0

Summa omsättningstillgångar

2 095 703 1 369 369**Summa tillgångar****44 130 531 43 939 317**

**HSB Brf Storängen i Partille****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 275 000

2 275 000

Underhållsfond

871 378

1 153 000

3 146 3783 428 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 640 972

3 431 193

Årets resultat

-2 648 815-71 843

992 156

3 359 350

Summa eget kapital

4 138 5346 787 350**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

37 747 47734 418 372

37 747 477

34 418 372

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

657 288

589 121

Leverantörsskulder

252 084

932 988

Skatteskulder

0

78 270

Fond för inre underhåll

403 869

494 507

Övriga skulder

Not 15

5 782

158

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

925 497638 552

2 244 520

2 733 596

Summa skulder

39 991 99737 151 968**Summa eget kapital och skulder****44 130 531****43 939 317****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

39 104 000

36 777 000

Ansvarsförbindelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg

31 290

62 580

**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 0,74 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

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

Balkonger och fönster skrivs av på 40 år.

Garage och garageportar samt murar skrivs av på 30 år.

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

Lekplatsutrustning, tvättsuga och ventiler 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.

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	111 250	110 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Valberedningens arvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	33 020	25 375
	<u>150 270</u>	<u>141 375</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Storängen i Partille

Noter		2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 391 317	6 205 308
	Ovriga intäkter	274 043	193 161
		6 665 360	6 398 469
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	150 270	141 375
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	427 320	442 039
	Reparationer	226 277	271 226
	El	89 292	95 780
	Uppvärmning	792 440	709 993
	Vatten	321 320	322 033
	Sophämtning	121 895	123 414
	Ovriga avgifter	90 058	156 297
	Förvaltningsarvoden	209 968	180 504
	Ovriga driftskostnader	384 295	397 577
		2 813 135	2 840 238
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	595 273	583 300
	Markanläggningar	30 724	30 724
	Inventarier	2 720	6 301
		628 717	620 325
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 350	7 830
	Ränteintäkter skattekonto	276	225
	Ovriga ränteintäkter	3 196	179
		7 822	8 234
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 283 791	1 298 365
	Ovriga finansiella kostnader	2 037	130
		1 285 828	1 298 495

12



HSB Brf Storängen i Partille

Noter	2013-06-30	2012-06-30
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 236 955	40 544 780
Årets investering ventiler	93 596	3 692 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 330 551	44 236 955
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 011 784	-6 428 484
Årets avskrivningar	-595 273	-583 300
Utgående avskrivningar	-7 607 057	-7 011 784
Bokfört värde	36 723 494	37 225 171
Taxeringsvärde för Partille 1:307		
Byggnad - bostäder	75 000 000	61 000 000
	75 000 000	61 000 000
Mark - bostäder	24 600 000	23 800 000
	24 600 000	23 800 000
Taxeringsvärde totalt	99 600 000	84 800 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	690 047	603 965
Årets investeringar	0	86 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 047	690 047
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 651	-140 927
Årets avskrivningar	-30 724	-30 724
Utgående avskrivningar	-202 375	-171 651
Bokfört värde	487 672	518 396
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	236 078	272 705
Årets investeringar	0	13 601
Årets utrangeringar	0	-50 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 078	236 078
Ingående avskrivningar	-225 197	-269 124
Årets avskrivningar	-2 720	-6 301
Årets utrangeringar	0	50 228
Utgående avskrivningar	-227 917	-225 197
Bokfört värde	8 161	10 881
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	1 925	0
Skattekonto	43 258	42 981
Övriga fordringar	0	1 171
	45 183	44 152
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 963	242 139
Upplupna intäkter	2 353	3 558
	198 316	245 697





HSB Brf Storängen i Partille

Noter

2013-06-30

2012-06-30

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 275 000	1 153 000	3 431 193	-71 843
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-281 622	209 779	71 843
Årets resultat				-2 648 815
Belopp vid årets slut	2 275 000	871 378	3 640 972	-2 648 815

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	800720	3,72%	2015-03-01	9 275 175	50 020
Stadshypotek	808058	3,48%	2015-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek	870763	3,98%	2014-01-30	4 398 750	45 000
Swedbank Hypotek	2558869422	3,87%	2014-01-24	3 250 351	283 776
Swedbank Hypotek	2852065610	2,91%	2016-08-25	12 376 500	125 648
Swedbank Hypotek	2853278345	3,09%	2017-11-10	7 603 989	152 844
				38 404 765	657 288

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 747 477

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

35 118 325

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

657 288

589 121

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter

0

158

Övriga kortfristiga skulder

5 782

0

5 782

158

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

134 047

81 570

Övriga upplupna kostnader

289 556

49 373

Förutbetalda hyror och avgifter

501 894

507 609

925 497

638 552

Göteborg 7/10 2013

Alexander Sjöberg

Arne Rundh

Rejin Ahmad

Håkan Mattsson

Leif Jervvall

Linda Sako

My Deffoe

Mattias Flenner

Vår revisionsberättelse har 10.10-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Pär Boman

Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storängen i Partille

Organisationsnummer 716408-5628

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storängen i Partille för år 2012/2013.

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. 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.

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 2013-06-30 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 år 2012/2013.

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 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 9/10 2013

Pär Boman

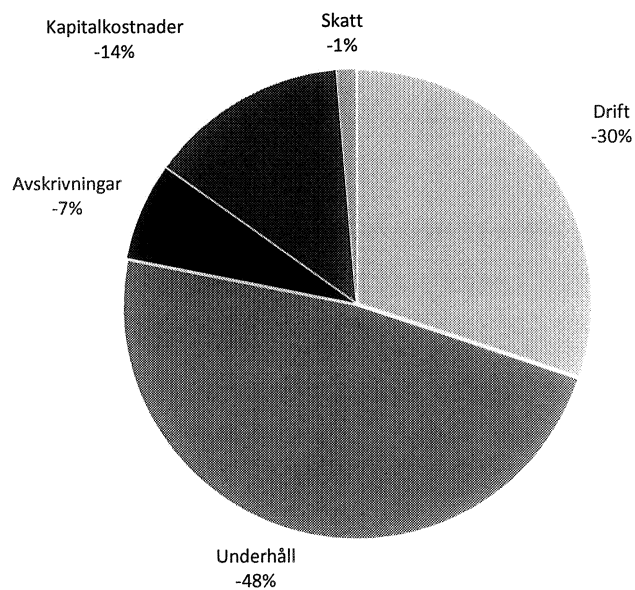
Av föreningen vald revisor

2013-10-10

Zeljana Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

