



ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Brf Överås i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8949

Styrelsen för Hsb Brf Överås i Göteborg

Org.nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

MÅL OCH VISIONER

Föreningen har som mål att förvalta föreningens tillgångar och främja medlemmarnas intressen.

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har det anordnats två städdagar. Uppslutningen har varit bra och vi har bland annat hunnit med att måla gemensamma ytor, fälla träd, flytta buskar, kratta löv, rensa rabatter och städa sopprummen. I samband med städdagarna har det även funnits möjlighet för medlemmarna att rensa ur sina hem och förråd och slänga skräp i hyrda containers.

Styrelsen informerar löpande medlemmarna om vad som händer genom hemsidan www.brfoveras.se och via Överåsbladet.

En nyhet för 2013 är att vi under hösten inrättade sakbytarhyllor intill torkrum nr 2 i källarutrymmet mellan Femkampsgatan 2A och 2B. Syftet är att våra medlemmar ska ha möjlighet att byta saker med varandra. Detta gäller saker som en medlem själv har tröttnat på men som fortfarande är hela och fina och kan vara till glädje för en annan medlem.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Bostadsrättsföreningen innehar tre fastigheter, Lunden 50:4, Lunden 51:1 och Lunden 51:4.

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 35 parkeringsplatser. Total lägenhetsyta är 5 417 kvm.

Föreningen har även ett styrelserum, ett hobbyrum och ett basturum, tre tvättrum, tre sopprum och tre cykelförråd. På föreningens mark finns två gemensamma grillplatser och en boulebana.

Fastigheterna byggdes 1943 och 1989 gjordes en totalrenovering där det gjordes ett stambyte, monterades in hissar, planlösningen gjordes om och 15 lägenheter byggdes om till etagelägenheter.

MEDLEMMAR

Per 2013-12-31 hade föreningen 127 medlemmar.

13 lägenheter överlätits under året.



PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen följer underhållsplanen och under 2014 är planen att vi skall påbörja ett moderniseringsarbete av våra hissar.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman hölls 22:e maj i Lunden BKs klubbstuga med 22 deltagare, varav 17 röstberättigade.

FÖRTROENDEVALDA

Styrelsen består av:

Per-Olof Johansson	ordförande
Ingemar Jansson	vice ordförande
Hanna Thelander	sekreterare
Marcus Oscarsson	HSB-ledamot
Niklas Larsson	ledamot

Peter Larsson	suppleant
Johanna Falkhede	suppleant

Firmatecknare

Firmatecknare har Per-Olof Johansson, Ingemar Jansson, Hanna Thelander och Niklas Larsson, två i förening.

Revisorer

Hans Johanson	Föreningsvald
Ulf Palm	suppleant

Samt BoRevision, utav HSB Riksförbund utvald revisor.

Valberedning

Ann Wahlström
Bengt-Arne Hyllinger

EKONOMI

Flerårsöversikt

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 878	4 766	4 568	4 527	4 438
Resultat efter finansiella poster	711	-67	-2 520	620	216
Balansomslutning	42 508	42 758	43 032	44 268	44 073
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	851	834	818	818	802
Fond för yttre underhåll	1 695	1 131	3 409	2 991	2 764

Avgifter och hyror;

2013-01-01 gjordes en höjning av årsavgifterna med 2 %. Efter höjningen uppgick årsavgifterna till 851 kr/kvm.

En höjning med 2 % gjordes även 2014-01-01. Efter höjningen uppgick årsavgifterna till 868 kr/kvm,

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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	720 481
Årets resultat	<u>711 446</u>
	1 431 927

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur yttre underhållsfond	-76 125
Avsättning till yttre underhållsfond	590 000
Balanserat resultat	<u>918 052</u>
	1 431 927



**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 877 674	4 766 005
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 235 262	-2 858 281
Planerat underhåll		-76 125	-25 794
Fastighetsskatt/avgift		-120 380	-135 370
Avskrivningar	Not 3	-459 130	-416 027
Summa fastighetskostnader		-2 890 897	-3 435 472
Rörelseresultat		1 986 777	1 330 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 557	6 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 282 888	-1 404 677
Summa finansiella poster		-1 275 331	-1 397 950
Årets resultat		711 446	-67 417

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	39 556 232	40 015 362
	698 000	698 000
	<u>40 254 232</u>	<u>40 713 362</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>40 254 732</u>	<u>40 713 862</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	8 250	1 100
	1 077 306	1 848 554
Not 8	12 203	1 986
Not 9	<u>155 542</u>	<u>192 768</u>
	<u>1 253 301</u>	<u>2 044 408</u>

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 000 000	0
--------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

<u>2 253 301</u>	<u>2 044 408</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>42 508 033</u>	<u>42 758 270</u>
--------------------------	--------------------------

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31 2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

96 133

96 133

Upplåtelseavgifter

2 387 132

2 387 132

Yttre underhållsfond

1 695 390

1 131 184

4 178 655

3 614 449

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

720 481

1 352 104

Årets resultat

711 446

-67 417

1 431 927

1 284 687

Summa eget kapital

5 610 582

4 899 136

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

35 657 423

36 107 423

35 657 423

36 107 423

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

450 000

450 000

Leverantörsskulder

220 260

279 178

Skatteskulder

0

4 822

Övriga skulder

Not 14

491

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

569 277

1 017 711

1 240 028

1 751 711

Summa skulder

36 897 451

37 859 134

Summa eget kapital och skulder**42 508 033****42 758 270****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

49 242 000

49 242 000

varav frigjorda

8 225 000

8 225 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga**A*

**Hsb Brf Överås i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt.

Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll.

Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,80 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt linjära avskrivningsplaner som sträcker sig över 10-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

i nuläget sker inga avskrivningar då inventarierna är fullt avskrivna och inga nya har tillkommit under året.

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.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 718 051 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	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 348	45 197
Sammanträdesersättningar	30 500	35 000
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	11 850	28 875
Sociala kostnader	27 765	34 993
	119 963	147 565

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 611 780	4 521 354
	Hyrer	178 372	179 331
	Elintäkter	1 200	1 200
	Ovriga intäkter	86 322	64 120
		4 877 674	4 766 005
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	123 963	147 565
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	436 646	407 228
	Reparationer	185 437	850 214
	El	128 479	147 507
	Uppvärmning	578 280	556 772
	Vatten	193 802	185 847
	Sophämtning	119 067	113 511
	Ovriga avgifter	107 456	100 453
	Förvaltningsarvoden	189 586	178 340
	Ovriga driftskostnader	172 546	170 844
		2 235 262	2 858 281
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	344 829	301 726
	ROT, energibesparande åtgärder	71 744	71 744
	Relaxavdlening	42 557	42 557
		459 130	416 027
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 229	6 397
	Ränteintäkter skattekonto	49	63
	Ovriga ränteintäkter	3 279	267
		7 557	6 727
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 281 605	1 404 357
	Ovriga finansiella kostnader	1 283	320
		1 282 888	1 404 677

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 6

Byggnader och ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde

47 343 035

47 343 035

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

47 343 035

47 343 035

Ingående ackumulerade avskrivningar

-7 327 673

-6 911 646

Årets avskrivningar

-459 130

-416 027

Utgående avskrivningar

-7 786 803

-7 327 673

Bokfört värde

39 556 232

40 015 362

Taxeringsvärde för 50:4, 51:1 och 51:4

Byggnad - bostäder

50 000 000

45 000 000

Byggnad - lokaler

80 000

51 000

50 080 000

45 051 000

Mark - bostäder

29 000 000

23 000 000

Mark - lokaler

100 000

109 000

29 100 000

23 109 000

Taxeringsvärde totalt

79 180 000

68 160 000

Not 7

Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göteborg ek.för.

500

500

500

500

Not 8

Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

10 168

0

Skattekonto

2 035

1 986

12 203

1 986

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

152 480

192 768

Upplupna intäkter

3 062

0

155 542

192 768

Not 10

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göteborg

2013-11-12

2014-02-28

3 mån

2,25%

500 000

HSB Göteborg

2013-11-12

2014-02-28

3 mån

2,25%

500 000

1 000 000

Not 11

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

96 133

2 387 132

1 131 184

1 352 104

-67 417

Vinstdisp enl. stämmobeslut

564 206

-631 623

67 417

Årets resultat

711 446

Belopp vid årets slut

96 133

2 387 132

1 695 390

720 481

711 446

Not 12

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års amortering

Nordea

39788452418

4,23%

2014-08-26

4 650 000

50 000

Nordea

39788452426

4,26%

2016-10-17

2 037 500

400 000

Nordea

39788534945

3,96%

2017-10-05

10 000 000

0

Nordea

39788561241

3,70%

2015-07-15

6 919 923

0

SE-Banken Bolån

36224584

2,36%

2015-05-28

6 000 000

0

SE-Banken Bolån

36224630

2,93%

2018-05-28

6 500 000

0

36 107 423

450 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 657 423

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

33 857 423

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	450 000	450 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Nordea plusgiro	491	0
	491	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	96 634	118 256
Övriga upplupna kostnader	116 067	534 734
Förutbetalda hyror och avgifter	356 576	364 721
	569 277	1 017 711

Göteborg 26/3 2014
Nicklas Larsson
Hanna Thelander
Ingemar Jansson
Marcus Oscarsson
Per JohanssonVår revisionsberättelse har 14.04.03 avgivits beträffande denna årsredovisning
Hans Johansson
Av föreningen vald revisor
Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Överås i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8949

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Överås i Göteborg för år 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor 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 2013-12-31 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 Överås i Göteborg för 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.

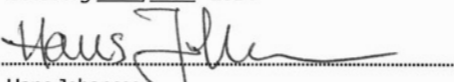
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

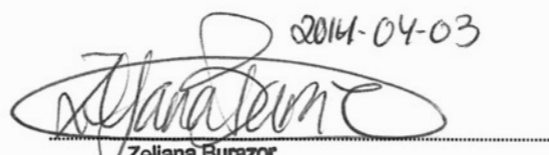
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

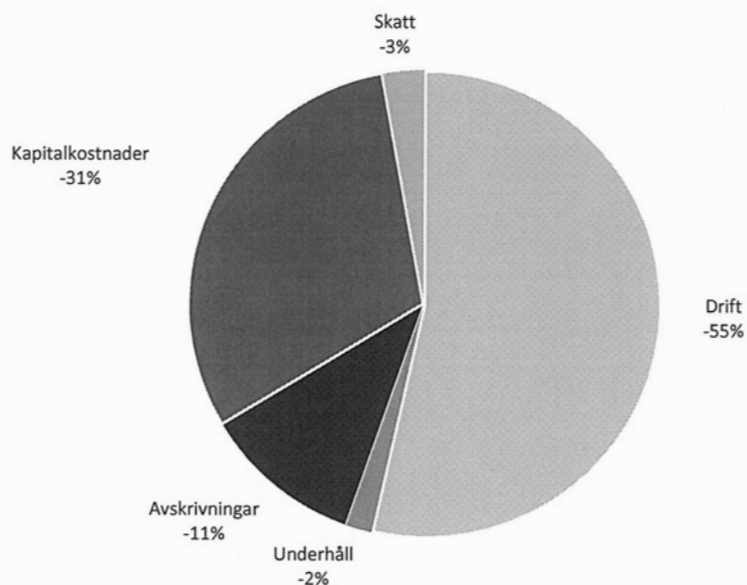
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 31/3 2014


Hans Johansson
Av föreningen vald revisor

2014-04-03

Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

