



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Överås



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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Överås är en privat bostadsrättsförening som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

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 soprum 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

2015-07-01 gjordes en avgiftshöjning med 2%. Efter höjningen uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 886kr/kvm.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1% och uppgår därefter till 895kr/kvm.

Två av föreningens lån har omförhandlats till bättre ränta.

Modernisering av hissar har pågått som planerat under året.

Cirkulationspump har bytts ut för att förbättra husens varmvattenflöde.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2016 avslutas arbetet med hissmodernisering.

Planering av balkongbygge på våning 1 har påbörjats av en grupp intresserade i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015 i Lunden BKs klubbstuga.

På stämman deltog 23 medlemmar. ✓

Extra föreningsstämma hölls den 2 november 2015. Ärendet på extrastämman var antagande om nya stadgar. På stämman deltog 10 medlemmar, och nya stadgar röstades igenom.

Föreningen hade vid årets slut 125 medlemmar.

Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Under året har 5 andrahandsuthyrningar godkänts.

Styrelsen har under året haft 12 st möten.

Styrelsens sammansättning:

Hans Johansson	ordförande
Ingemar Jansson	vice ordförande
Åsa Olofsson	sekreterare
Peter Sommar	ledamot
Annika Markström	ledamot
Marcus Oscarsson	ledamot utsedd av HSB-förening
Sofia Toresson	suppleant
Anders Grönberg	suppleant

Revisorer har varit Lisa Hagstedt med Ulf Palm som suppleant, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning har varit Ann Wahlström och Bengt-Arne Hylinger

Firmatecknare har varit: Ingemar Jansson, Hans Johansson. Åsa Olofsson och Peter Sommar, två i förening.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 029	5 469	4 878	4 766	4 568
Resultat efter finansiella poster	-123	175	711	-67	-2 520
Balansomslutning	43 233	42 966	42 508	42 758	43 032
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	886	868	851	834	818
Fond för yttre underhåll	1695	2 209	1 695	1 131	3 409
Soliditet i %	13	13	13	11	12

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning eller disposition ur underhållsfond. Se not 16

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 607 222
Årets resultat	<u>-122 865</u>
	1 484 358

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	1 484 358
------------------------------------	-----------

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



Org Nr: 757200-8949

Hsb Brf Överås i Göteborg

Resultaträkning		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 029 149	5 468 933
Summa rörelseintäkter		5 029 149	5 468 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 103 378	-2 798 486
Underhållskostnader	Not 3	-790 540	-55 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-172 368	-169 450
Personalkostnader	Not 5	-124 252	-133 277
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-968 162	-955 896
Summa rörelsekostnader		-4 158 701	-4 112 429
Rörelseresultat		870 448	1 356 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	900	15 933
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-994 213	-1 197 127
Summa finansiella poster		-993 313	-1 181 194
Årets resultat		-122 865	175 310



Org Nr: 757200-8949

Hsb Brf Överås i Göteborg

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 40 822 052	40 895 369
Inventarier	Not 11 18 760	21 105
	<u>40 840 812</u>	<u>40 916 474</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	40 841 312	40 916 974
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 29 658	32 210
Skattefordringar	6 934	9 482
Övriga fordringar	Not 14 2 109 514	1 220 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 208 807	784 367
	<u>2 354 913</u>	<u>2 046 804</u>
Kassa och bank	36 737	2 005
Summa omsättningstillgångar	2 391 650	2 048 809
Summa tillgångar	43 232 962	42 965 783



Org Nr: 757200-8949

Hsb Brf Överås i Göteborg**Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 483 265 2 483 265

Underhållsfond

1 695 405 2 209 265

4 178 670 4 692 530*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 607 222 918 052

Årets resultat

-122 865 175 310

1 484 358 1 093 362

Summa eget kapital

5 663 028 **5 785 892****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 36 257 423 35 207 423

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 450 000 450 000

Leverantörsskulder

313 412 784 890

Övriga kortfristiga skulder

Not 19 841 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20 548 259 737 578

1 312 512 1 972 468

Summa skulder

37 569 935 **37 179 891****Summa Eget kapital och skulder****43 232 962** **42 965 783****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

49 242 000 49 242 000

varav frigjorda

8 225 000 8 225 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Org Nr: 757200-8949

Hsb Brf Överås i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,91%
Hissar	2,50%
Inventarier	10,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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. 



Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 748 600	4 707 903
Hyror	174 564	179 250
Elintäkter	600	700
Övriga intäkter (560 000 år 2014 avser försäkringsersättning)	105 385	581 080
	5 029 149	5 468 933
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	394 215	409 814
Reparationer	331 546	975 035
El	124 803	125 544
Uppvärmning	519 825	524 261
Vatten	230 121	197 556
Sophämtning	116 510	127 035
Övriga avgifter	112 560	111 090
Förvaltningsarvoden	188 729	188 405
Övriga driftskostnader	85 069	139 745
	2 103 378	2 798 486
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	107 250	41 540
Byggnad utvändigt	4 240	13 780
Markytor	679 050	0
	790 540	55 320
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	123 614	121 066
Medlemsavgifter	35 700	35 700
Övriga externa kostnader	13 054	12 684
	172 368	169 450
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 200	50 200
Sammanträdesersättningar	30 500	36 500
Revisorsarvode	3 500	3 500
Löner och andra ersättningar	10 800	11 500
Sociala kostnader	29 252	31 577
	124 252	133 277
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	965 817	953 551
Inventarier	2 345	2 345
	968 162	955 896
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	307	2 154
Ränteintäkter skattekonto	126	225
Övriga ränteintäkter	467	13 554
	900	15 933
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	989 250	1 195 768
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	36
Övriga finansiella kostnader	4 963	1 323
	994 213	1 197 127
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-122 865	175 310
Förslag till avsättning underhållsfond	-166 000	-166 000
Förslag till disposition underhållsfond	790 540	55 320
Resultat efter underhållspåverkan	501 675	64 630
Högre avskrivningar pga K3	552 266	606 510
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	1 053 941	671 140



Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	48 937 723	47 343 035			
Årets investeringar	892 500	1 594 688			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 830 223	48 937 723			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 740 354	-7 786 803			
Årets avskrivningar	-965 817	-953 551			
Utgående avskrivningar	-9 706 171	-8 740 354			
Bokfört värde byggnader	40 124 052	40 197 369			
Bokfört värde mark	698 000	698 000			
Bokfört värde byggnader och mark	40 822 052	40 895 369			
Taxeringsvärde för 50:4, 51:1, 51:4					
Byggnad - bostäder	50 000 000	50 000 000			
Byggnad - lokaler	80 000	80 000			
	50 080 000	50 080 000			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Mark - lokaler	100 000	100 000			
	29 100 000	29 100 000			
Taxeringsvärde totalt	79 180 000	79 180 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	102 557	79 107			
Årets investeringar	0	23 450			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 557	102 557			
Ingående avskrivningar	-81 452	-79 107			
Årets avskrivningar	-2 345	-2 345			
Utgående avskrivningar	-83 797	-81 452			
Bokfört värde	18 760	21 105			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	29 658	32 210			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 107 128	1 218 485			
Skattekonto	2 386	2 260			
	2 109 514	1 220 745			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	208 807	224 367			
Upplupna intäkter	0	560 000			
	208 807	784 367			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 133	2 387 132	2 209 265	918 052	175 310
Res disp enl. stämmobeslut			110 680	64 630	-175 310
				982 682	
Avsättning till underhållsfond under året			166 000	-166 000	
Disposition ur underhållsfond 2015			-790 540	790 540	
Årets resultat					-122 865
Belopp vid årets slut	96 133	2 483 265	1 695 405	1 607 222	-122 865



Org Nr: 757200-8949

Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788452418	1,62%	2016-08-17	4 550 000	50 000
Nordea	39788452426	4,26%	2016-10-17	1 237 500	400 000
Nordea	39788534945	3,96%	2017-10-05	10 000 000	0
Nordea	39788683878	1,56%	2020-06-17	8 419 923	0
Nordea	39788684343	0,60%	2016-07-29	6 000 000	0
SE-Banken Bolån	36224630	2,93%	2018-05-28	6 500 000	0
				36 707 423	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 257 423
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 457 423
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	450 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				841	0
				841	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				55 110	84 036
Övriga upplupna kostnader				123 299	279 476
Förutbetalda hyror och avgifter				369 850	374 066
				548 259	737 578

Göteborg 13/4 2016

Annika Markström
Hans Johansson
Ingemar Jansson
Marcus Oscarsson
Peter Sommar
Åsa Olofsson

Vår revisionsberättelse har 16.04.18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lisa Hagstedt
Av föreningen vald revisor
Susanne Larsson
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 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 revisionsd. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2015-12-31 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 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 revisionsd 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 13/4 2016

Lisa Hagstedt

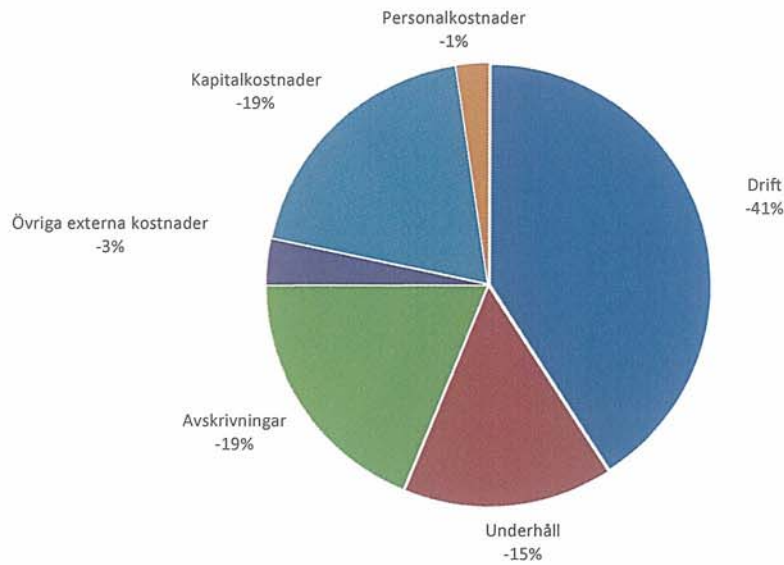
Av föreningen vald revisor

Susanne Larsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

