

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Hestra Ringväg

769622-5619

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Tilläggsupplysningar till resultaträkning	9
Tilläggsupplysningar till balansräkning	10
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg 769622-5619 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. Medlemmar som har betalt upplåtelseavgift betalar ingen årsavgift 2. På andelstal 1 fördelas samtliga driftkostnader samt del av kapitalkostnaderna. För de medlemmar som har betalt för andelstal 2 finns, per bokslutsdagen, ett totalt underskott på 45 567 kr. Underskottet beror på att föreningen i dagsläget har amorterat mer än beräknat enligt den ekonomiska planen, på lån tillhörande andelstal 2. Styrelsen har för avsikt att under året förändra amorteringsförhållandet mellan lånen som avser andelstal 1 och 2.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen bildades i december 2010 och äger fastigheten Sibelius 3 i området Hestra i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 38 st bostadsrättslägenheter om totalt 3 278 kvm. Föreningen har även 46 p-platser. 38 st p-platser hyrs ut till föreningens medlemmar och därutöver finns 8 st gästparkeringsplatser, varav 2 är handikapparkering. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns en gemensamhetslokal och den finns i norra huset.

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende väg (inkl. dagvattenbrunnar), vägbelysning och naturmark med cykel- och gångvägar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 37 200 000 kr (föregående år 14 099 000 kr).

Lägenhetsmodell	Antal	Yta kvm
2 rum o kök	6	395
3 rum o kök	26	2 254
4 rum o kök	6	629
	<hr/>	<hr/>
	38	3 278

	Antal
P-plats	46
Lokal	1

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Kabel TV	Splitvision & Bornet
Hissar	Kone AB

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

Namn	I styrelsen	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämman
Marie Blomgren	Ledamot	Ordförande	2015
Christina Lennartsson	Ledamot	Sekreterare	2015
Sara Pettersson	Ledamot		2015
Bertil Persson	Ledamot		2015
Torbjörn Thieme	Ledamot		2015
Florence Knutsson	Suppleant		2015
Tara Nouri	Suppleant		2015
Revisor			
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor (KPMG Borås)		2015
Valberedning			
Cecilia Jonsson			2015
Robert Sköld			2015
Mattias Johansson			2015
Per Fridén			2015

Samtliga styrelsemedlemmars mandatperiod löper ett år i taget räknat från ordinarie föreningsstämma intill nästa ordinarie föreningsstämma. Maria Lindholm blev invald i styrelsen som ledamot på föreningsstämman, men eftersom hon har flyttat från föreningen har Bertil Persson, invald som suppleant, gått in som ledamot istället. Både Per Fridén och Mattias Johansson som blev invalda i valberedningen har flyttat från föreningen.

Föreningen har under året haft sin ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2014. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Den 30 juni 2014 hölls en extra föreningsstämma där det togs beslut om nya stadgar i föreningen.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Från och med 1 januari 2014 är det pga nya redovisningsregler inte tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningsplaner. Tidigare har föreningen tillämpat en progressiv avskrivningsplan avseende byggnader som under året har omarbetats till en linjär avskrivningsplan. Den ursprungliga nyttjandeperioden är förlängd till 120 år från anskaffningsåret. Detta medför en jämn avskrivningskostnad med 642 tkr/år (fg år 206 tkr).

✍

Ekonomi

Årets resultat är 587 tkr sämre än föregående år, främst på grund av att föreningens avskrivningskostnader har ökat med 436 tkr. Eftersom föregående år inte omfattar ett helt räkenskapsår kan det förkomma bristande jämförbarhet mellan åren.

Föreningens likvida medel har under året minskat med 16 tkr, men kassaflödet är positivt och uppgår till 76 tkr.

Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för verksamhetsår 2015 som visar att föreningens ekonomi inte är i behov av någon avgifts- eller hyreshöjning.

Årets underhåll

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 34 tkr. De två enskilt största posterna avser montage av kolfiltermodul i fläktaggregat (12 tkr) samt parkeringsskylt (8 tkr).

Underhållsplan

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan, men styrelsen har för avsikt att ta fram en framöver. Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt stadgar, med 98 340 kr (30 kr/kvm).

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick till 62 både vid årets början samt på bokslutsdagen.

Överlåtelse

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter	2 337 519	1 734 236
Årsavgifter, kr/kvm	666	657
Soliditet %	63	63
Kassalikviditet %	121	110
Driftkostnader, kr/kvm	217	121
Lån, kr/kvm	10 119	10 201
Ränta, kr/kvm	338	228
Resultat efter finansiella poster	-296 513	290 217

Förklaring:

Rörelsens intäkter 2014 är betydligt högre än 2013. Detta p.g.a. att föregående år avsåg endast 9 månader.

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning).

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 3 278 kvm.

Lån, kr/kvm och ränta, kr/kvm är beräknat på BOA 3 278 kvm.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	191 877
Årets resultat före fondförändring	-296 513
Summa underskott	-104 636

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 340
Balanseras i ny räkning	-202 976

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 326 679	1 653 655
Övriga intäkter	2	10 840	80 581
Summa rörelseintäkter		2 337 519	1 734 236
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3,4	-745 581	-427 649
Fastighetsadministration	5	-87 998	-43 130
Personalkostnader	6	-53 557	-21 582
Av -och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-642 354	-206 250
Summa rörelsekostnader		-1 529 490	-698 611
Rörelseresultat		808 029	1 035 625
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 885	1 920
Räntekostnader och liknande poster		-1 107 427	-747 328
Summa finansiella poster		-1 104 542	-745 408
Resultat efter finansiella poster		-296 513	290 217
Årets resultat		-296 513	290 217

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	89 596 396	90 238 750
Summa materiella anläggningstillgångar		89 596 396	90 238 750
Summa anläggningstillgångar		89 596 396	90 238 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	7 198
Övriga fordringar		1 205	1 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 200	29 646
Summa kortfristiga fordringar		32 405	38 042
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	913 530	929 161
Summa kassa och bank		913 530	929 161
Summa omsättningstillgångar		945 935	967 203
SUMMA TILLGÅNGAR		90 542 331	91 205 953

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 370 000	54 370 000
Upplåtelseavgifter		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll		98 340	-
Summa bundet eget kapital		56 968 340	56 870 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 877	-
Årets resultat		-296 513	290 217
Summa fritt eget kapital		-104 636	290 217
Summa eget kapital		56 863 704	57 160 217
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	32 900 000	33 170 000
Summa långfristiga skulder		32 900 000	33 170 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		270 000	270 000
Leverantörsskulder		55 779	85 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	452 848	520 595
Summa kortfristiga skulder		778 627	875 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 542 331	91 205 953

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	33 575 000	33 575 000
Summa ställda säkerheter	33 575 000	33 575 000

Ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ansvarsförbindelser	-	-
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomskattning. En bostadsrättsförenings räntetäckter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Föreningen tillämpar linjära avskrivningsplaner.

Från och med 1 januari 2014 är det pga nya redovisningsregler inte tillåtet att tillämpa progressiva avskrivningsplaner. Tidigare har föreningen tillämpat en progressiv avskrivningsplan avseende byggnader som under året har omarbetats till en linjär avskrivningsplan. Den ursprungliga nyttjandeperioden är förlängd till 120 år från anskaffningsår.

Anläggningstillgångar

Byggnader

År

120

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	2 187 143	1 567 896
Hyror p-platser	139 536	85 759
	2 326 679	1 653 655

Not 2 Övriga intäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Intäkter hyra lokal	10 840	-
Avräkning Skanska	-	80 581
	10 840	80 581

Not 3 Driftkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	120 120	77 268
Kostnader samfällighet	21 042	21 042
Besiktningar hissar	9 980	6 313
Fjärrvärme	160 344	96 979
El	80 149	56 478
Vatten	142 987	20 991
Avfallshantering	94 495	66 534
Fastighetsförsäkring	24 842	13 369
Kabel-TV	52 656	35 529
Bredband	4 992	2 949
	711 607	397 452

Not 4 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	33 974	30 197

Not 5 Fastighetsadministration

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förvaltningsarvoden	46 936	30 163
Revision	19 225	9 650
Övriga förvaltningskostnader	21 837	3 317
	87 998	43 130

Not 6 Personalkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	36 450	16 397
Arvode brandskydd	5 000	-
Bilersättning	-	2 664
Arbetsgivaravgifter	12 107	2 521
	53 557	21 582

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Av -och nedskrivningar av materiell anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader	642 354	206 250
	642 354	206 250

Tilläggsupplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	76 646 400	76 646 400
Mark	13 798 600	13 798 600
	90 445 000	90 445 000
Ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-848 604	-206 250
	-848 604	-206 250
Bokfört värde vid årets slut	89 596 396	90 238 750
Taxeringsvärde byggnader:	32 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark:	5 200 000	2 899 000
Taxeringsvärde totalt	37 200 000	14 099 000

Not 9 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	2 054	-
Transaktionskonto (Swedbank Sjuhärad)	309 325	929 161
Placeringskonto (SBAB)	602 151	-
	913 530	929 161

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat- och årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	54 370 000	2 500 000	-	290 217	57 160 217
Avsättning enligt disposition			98 340	-98 340	
Årets resultat				-296 513	-296 513
	54 370 000	2 500 000	98 340	-104 636	56 863 704

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	2014-12-31	2013-12-31	Räntesats i %	Bundet till
Swedbank Hypotek *	10 000 000	10 000 000	3,06	2018-05-02
Swedbank Hypotek	6 959 000	6 959 000	3,61	2017-05-02
Swedbank Hypotek	6 958 000	6 958 000	3,61	2017-05-02
Swedbank Hypotek	6 958 000	6 958 000	3,52	2015-05-04
Swedbank Hypotek *	2 295 000	2 565 000	1,82	Rörligt (3 mån)
Avgår kortfristig del (amortering)	-270 000	-270 000		
	32 900 000	33 170 000		

Lån markerade med * avser andelstal 2. Resterande lån avser andelstal 1.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	206 772	289 357
Upplupna utgiftsräntor	174 210	178 956
Driftkostnader	42 666	39 695
Övriga kostnader	29 200	12 587
	452 848	520 595

Underskrifter


Borås 2015-02-19



Marie Blomgren



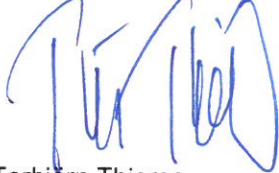
Sara Pettersson



Christina Lennarsson



Bertil Persson



Torbjörn Thieme

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-13



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg, org. nr 769622-5619

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hestra Ringvägs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

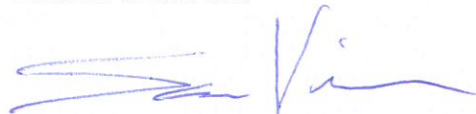
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Borås den 13 mars 2015



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor