



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB bnf Gruebäck



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg

Org nr 749000-0549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2016-01-01--2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötvägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26st	1 rok	1 169m ²
		63st	2 rok	3 695m ²
		88st	3 rok	6 920m ²
		33st	4 rok	3 102m ²
		6st	5 rok	663m ²
		216st		15 549m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	132st		
	Hyresrätt	130st		
Totalt				15 549m ²

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat solceller för elproduktion (ca 1.000 kvm), byte av kulvertar för värme och varmvatten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Under året har 2 st. gavelväggar tilläggsisolerats samt fått ny tegel, torktumlare och torkskåp har bytts i en tvättstuga

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de närmaste åren kommer föreningen att fortsätta med tilläggsisolering av gavelväggar, byte av kall- och varmvattenledningar, byte av utrustning i tvättstugorna, byte av takfläktarna, omläggning av asfalt, rivning och nybyggnad av garage.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 646kr/m² bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2017 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2017-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 291 356 kr. Under året har föreningen amorterat 492 704 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
Telia, internet-telefon och TV
Trappstädning, Samhall

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Extra stämma hölls 2016-06-07 och 2016-06-28, då beslut togs att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 264 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Britt Svensson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot
Karin Grönwall	ledamot
Maritha Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Blom, Ingvar Henriksson och Karin Grönwall

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Britt Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel i egen regi och trappstädning har ombesörjts av Samhall.

Revisor har varit Paul Hansen med Gunnar Petterson som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning har varit Bengt Johansson, Leif Nordström och Maj-Britt Björkman.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	11 342	11 199	10 869	10 279	10 276
Res. efter finansiella poster, tkr	455	731	795	-572	112
Soliditet i %	51	51	46	43	44
Balansomslutning, tkr	22 257	21 665	21 980	21 685	22 655
Eget kapital, tkr	11 413	10 942	10 211	9 413	9 988
Taxeringsvärde, tkr	144 974	125 305	125 305	125 305	83 800
- varav byggnad, tkr	103 724	94 205	94 205	94 205	63 000
Underhållsfond tkr	4 874	4 502	4 746	5 696	5 975
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	646	633	633
Bankskuld kr/m ²	469	501	532	564	607
Räntekostnader kr/m ²	12	15	17	20	29

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	10 942 134	10 210 659
Årets resultat	454 632	731 475
Belopp vid årets utgång	11 396 767	10 942 134

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 13.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	2 835 525
Årets resultat	<u>454 632</u>
	3 290 157

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 876 778
Balanserad vinst	<u>3 166 935</u>
	3 290 157

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	11 326 511	11 199 417
Summa rörelsens intäkter		11 326 511	11 199 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 109 819	-7 716 356
Periodiskt underhåll		-1 876 778	-1 228 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 738	-84 725
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 053 830	-186 099
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 566 175	-1 041 250
Summa rörelsens kostnader		-10 692 340	-10 256 637
Rörelseresultat		634 171	942 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 374	15 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 913	-226 786
Summa finansiella poster		-179 539	-211 304
Årets resultat		454 632	731 475

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	15 136 503	12 935 003
Mark		537 600	537 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	664 900	14 450
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	328 430	4 198 343
		<u>16 667 433</u>	<u>17 685 396</u>

Summa anläggningstillgångar

16 667 433 17 685 396

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 014	240
Avräkningskonto HSB Göta		2 147 968	3 420 013
Övriga fordringar	Not 11	200 107	355 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>236 091</u>	<u>203 438</u>
		<u>2 589 180</u>	<u>3 979 585</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
---------------------------------	--------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

5 589 180 3 979 585

Summa tillgångar

22 256 614 **21 664 982**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 374 030	1 374 030
Upplåtelseavgifter	1 858 850	1 858 850
Fond för yttre underhåll	4 873 730	4 501 937
	<u>8 106 610</u>	<u>7 734 817</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 835 525	2 475 843
Årets resultat	454 632	731 475
	<u>3 290 157</u>	<u>3 207 318</u>
Summa eget kapital	<u>11 396 767</u>	<u>10 942 134</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>6 798 652</u>	<u>7 291 356</u>
	6 798 652	7 291 356
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	492 704	492 704
Leverantörsskulder	981 321	794 559
Fond för inre underhåll	1 450 691	1 465 543
Övriga skulder	Not 15 102 876	60 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 033 603</u>	<u>617 984</u>
	4 061 195	3 431 491
Summa skulder	<u>10 859 847</u>	<u>10 722 847</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>22 256 614</u>	<u>21 664 982</u>

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	3,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 429 873 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Uppskattningar och bedömningar		
	Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
	Avsättningar		
	En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
	En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 3	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	10 047 021	10 047 000
	Hyror	730 421	294 740
	Elintäkter	650 704	664 065
	Övriga intäkter	158 368	458 424
	Bruttoomsättning	11 586 514	11 464 229
	Hyresbortfall	0	-4 811
	Avsatt till inre fond	-260 003	-260 001
		11 326 511	11 199 417
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	313 767	1 917 711
	Reparationer	988 843	1 024 227
	El	634 257	767 574
	Uppvärmning	1 731 632	1 714 195
	Vatten	660 001	602 463
	Sophämtning	299 864	300 052
	TV, internet	557 839	557 824
	Fastighetsförsäkring	106 389	103 290
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	303 628	311 538
	Förvaltningsarvoden	379 440	369 930
	Övriga driftskostnader	134 159	47 552
		6 109 819	7 716 356
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 438	15 025
	Medlemsavgifter	70 300	69 700
		85 738	84 725
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	2	0
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	129 500	129 500
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	13 500	25 550
	Sociala kostnader	26 182	26 049
		174 182	186 099
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	524 263	0
	Sociala kostnader	194 063	0
	Uttagsskatt	161 322	0
		879 648	0
	Totalt	1 053 830	186 099
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 385 500	1 026 800
	Inventarier	180 675	14 450
		1 566 175	1 041 250

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1965		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 673 375	42 673 375
Årets investeringar	3 587 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 260 375	42 673 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 738 372	-28 711 572
Årets avskrivningar	-1 385 500	-1 026 800
Utgående avskrivningar	-31 123 872	-29 738 372
Utgående bokfört värde	15 136 503	12 935 003
Taxeringsvärde för Vindilen 1		
Byggnad - bostäder	103 000 000	92 000 000
Byggnad - lokaler	724 000	2 205 000
	103 724 000	94 205 000
Mark - bostäder	39 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 250 000	2 100 000
	41 250 000	31 100 000
Taxeringsvärde totalt	144 974 000	125 305 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	72 250	72 250
Årets investeringar	831 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 375	72 250
Ingående avskrivningar	-57 800	-43 350
Årets avskrivningar	-180 675	-14 450
Utgående avskrivningar	-238 475	-57 800
Bokfört värde	664 900	14 450
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 198 343	0
Bidrag solceller	-610 875	
Omfört till byggnad	-3 587 000	
Omfört till underhåll	-468	
Årets investering	328 430	4 198 343
Utgående anskaffningsvärde	328 430	4 198 343
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	131 770	290 052
Skattekonto	68 337	65 842
	200 107	355 894

Noter **2016-12-31** **2015-12-31**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2016-12-01	2017-03-01	3 mån	0,35%	3 000 000
					3 000 000

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	4 501 937	2 475 843	731 475
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 600 000		-1 600 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 228 207		1 228 207
Överföring till balans. Resultat				359 682	-359 682
Årets resultat					454 632
Belopp vid årets slut	1 374 030	1 858 850	4 873 730	2 835 525	454 632

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3151-164049	1,76%	2020-09-30	2 521 872	160 120
Stadshypotek	11-3151-157612	2,28%	2019-09-30	1 349 625	91 500
Stadshypotek	11-3151-199755	3,00%	2019-04-30	1 985 053	20 360
Stadshypotek	11-3151-195340	3,04%	2018-06-01	1 434 706	220 724
				7 291 256	492 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 798 552**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 827 736

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **492 704** **492 704**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 30 101 000 30 101 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	48 758	39 030
Arbetsgivaravgifter	37 069	21 671
Mervärdesskatt	16 200	0
Övriga kortfristiga skulder	849	0
	102 876	60 701

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 963	5 014
Övriga upplupna kostnader	82 187	11 800
Förutbetalda hyror och avgifter	946 453	601 170
	1 033 603	617 984



HSB - där en bostad blir en hem

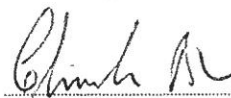
HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549

Noter

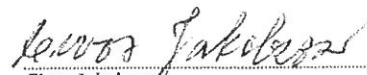
2016-12-31

2015-12-31

Falkenberg 27/4 2017

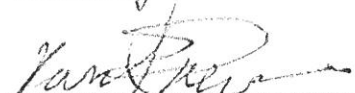

Christer Blom

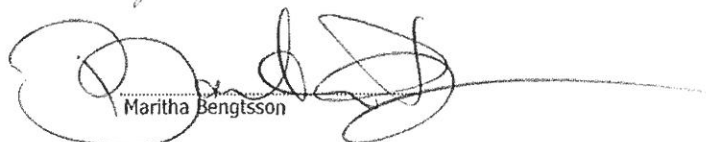

Britt Svensson


Eivor Jakobson


Ingvar Henriksson


Karin Gönwall

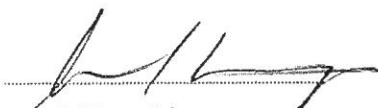

Kenneth Svensson


Maritha Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2017 -05-03 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grueback, org.nr. 749000-0549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grueback för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grueback för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

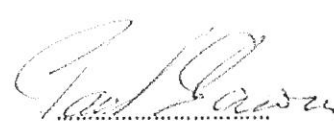
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 8/5 2017


Mikael Lennrup

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Valberedningen

Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma maj 2017

Stämмоordförande Benny Christensen

Sekreterare Ann-Charlotte Ahlqvist

Föreningens ordförande

Christer Blom omval ett år

Styrelsen

Ingvar Henriksson omval två år

Karin Grönwall ” -

Kenneth Svensson valdes två år 2016

Eivor Jakobson ” -

Britt Svensson ” -

Marita Bengtsson HSB-ledamot

Revisor Paul Hansen omval

Revisorssuppl Gunnar Pettersson ”

Val till distriktsstämman Utses av styrelsen

Arvode till styrelsen 125 000 kr

Arvode till revisor 5 000 kr

Arvode till valberedning Beslutas av föreningsstämman

Ersättning för utfört arbete av föreningens medlemmar 150 kr/tim

Valberedningen har bestått av Maj-Britt Björkman, Leif Nordström och Bengt Johansson, sammankallande