



# ÅRSREDOVISNING 2014

## HSB Brf Åreskutan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9483

# Styrelsen för Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

Org.nr: 757200-9483

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB:s Bostadsrättsförening Åreskutan i Göteborg**

### VERKSAMHET

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Åreskutan i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Bagaregården 38:6, Bagaregården 38:7, Bagaregården 38:10 och Bagaregården 38:11 i Göteborg. Det finns i fastigheterna sammanlagt 52st lägenheter och en föreningslokal.

Total bostadsarea (inklusive lokal) är 2 277m<sup>2</sup>.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Sofiagatan 40, Sofiagatan 42, Sofiagatan 44 samt Sofiagatan 46 i Göteborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 740 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2% den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 755 kr/m<sup>2</sup>.

Avgiftsnivån är naturligtvis beroende av det allmänna kostnadsläget, räntenivån, fastighetsskatt etc. Styrelsen bevakar dock fortlöpande föreningens avtal, lån och andra kostnader.

KE

Under de senaste åren har omfattande underhåll genomförts, bl.a på fasad, värme och ventilation. Detta har medfört att det enbart funnits behov av mindre löpande underhåll under det gångna året.

Under året som gått har följande investeringar gjorts:  
Nytt staket samt nya uteplatser mot Sofiagatan.

Underhållsplan finns för de närmaste 30 åren. Under 2015 kommer vi att fortsätta arbeta med utemiljön och nytt portkodssystem planeras.

ME

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2014. I stämman deltog 9st medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 70st medlemmar.  
Under året har 6st lägenheter överlåtits.  
Inga avsägelser har skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Gunilla Alderholm	ordförande
Mattias Sköld	vice ordförande
Anna Namasi	sekreterare
Elisabeth Bell	ledamot
Fredrik Brodén	ledamot
Fredrik Lundhag	suppleant
Karin Nilsson	suppleant
Torbjörn Bengtsson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Alderholm, Fredrik Lundhag och Karin Nilsson.  
Elisabeth Bell och Fredrik Brodén kommer avgå på grund av flytt.

Styrelsen har under året hållit 11st sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunilla Alderholm, Mattias Sköld, Anna Namazi och Fredrik Brodén.

Revisorer har varit Emma Heiwall med Eva-Lena Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Gunilla Alderholm med Mattias Sköld som suppleant, valda av stämman.

ME

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 662	1 619	1 588	1 526	1 523
Resultat efter finansiella poster	290	159	244	-611	-1 459
Balansomslutning	8 881	8 583	8 517	8 398	8 655
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	740	725	711	684	684
Underhållsfond	324	221	0	0	998
Soliditet i %	12	7	5	3	10

## RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

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	252 397
Årets resultat	<u>290 068</u>
	542 465

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 45 562
Avsättning till underhållsfond	300 000
Balanserat resultat	<u>288 027</u>
	542 465

ME

## **Bilaga till förvaltningsberättelse**

### **MÅL OCH VISIONER**

Styrelsens mål är att på bästa sätt förvalta fastigheten och på så sätt tillgodose medlemmarnas behov av bra boende med vissa närliggande tjänster. Verksamheten skall bedrivas professionellt och kostnadseffektivt samt med ett långsiktigt perspektiv.

### **DET GODA BOENDET**

Föreningen tar ett aktivt ansvar för miljön vid t.ex. inköp av varor och tjänster samt tillämpar källsortering. Sociala aktiviteter genomförs i form av städdagar. Stor vikt läggs vid trivsel och trygghet i boendet.





**Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 662 920	1 619 096
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 662 920</b>	<b>1 619 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-826 985	-774 831
Underhållskostnader	Not 3	-45 562	-196 271
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 573	-97 699
Personalkostnader	Not 5	-72 218	-61 634
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-135 795	-117 436
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 185 133</b>	<b>-1 247 871</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>477 787</b>	<b>371 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 082	10 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-195 801	-222 554
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 719</b>	<b>-211 876</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 9	<b>290 068</b>	<b>159 349</b>

KE



## Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 7 568 792 7 710 714

Inventarier

Not 11 42 835 26 958

7 611 628 7 737 673*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 612 128 7 738 173**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 2 460 0

Övriga fordringar

Not 14 585 129 365 897

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 81 972 79 114

669 561 445 011

Kortfristiga placeringar

Not 16 600 000 400 000

Summa omsättningstillgångar

1 269 561 845 011**Summa tillgångar**8 881 689 8 583 184

KE



## Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

## Eget kapital och skulder

		2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 330	47 330
Fond för yttre underhåll		324 404	220 675
		<u>371 734</u>	<u>268 005</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		252 397	196 777
Årets resultat		290 068	159 349
		<u>542 465</u>	<u>356 126</u>
Summa eget kapital		<u>914 200</u>	<u>624 132</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 450 568	7 559 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	104 652	100 252
Leverantörsskulder		91 125	89 806
Skatteskulder		5 541	0
Övriga skulder	Not 20	114 000	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	201 603	207 374
		<u>516 921</u>	<u>399 432</u>
Summa skulder		<u>7 967 489</u>	<u>7 959 052</u>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>8 881 689</b>	<b>8 583 184</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

## Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Panter fastighetslån	12 150 400	12 150 400
----------------------	------------	------------

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ME



## Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 115 år.

Avskrivning på markanläggning sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år och som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

#### 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 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 683 197 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.

ME



## Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 656 564	1 618 896
Hyror	4 356	200
Övriga intäkter	2 000	0
	<b>1 662 920</b>	<b>1 619 096</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	223 553	216 532
Reparationer	86 196	34 810
El	49 044	56 454
Uppvärmning	232 505	247 679
Vatten	79 014	68 945
Sophämtning	34 540	30 858
Övriga avgifter	60 481	59 022
Förvaltningsarvoden	48 072	44 856
Övriga driftskostnader	13 580	15 676
	<b>826 985</b>	<b>774 831</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	5 338
Byggnad utvändigt	8 750	3 488
Markytor	19 175	882
Utrustning	17 637	186 563
	<b>45 562</b>	<b>196 271</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	66 404	66 040
Medlemsavgifter	21 600	21 600
Övriga externa kostnader	16 569	10 059
	<b>104 573</b>	<b>97 699</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	22 750	46 750
Sammanträdesersättningar	33 500	0
Revisorsarvode	1 698	3 095
Sociala kostnader	14 270	11 789
	<b>72 218</b>	<b>61 634</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	103 011	103 011
Markanläggningar	14 911	0
Inventarier	17 873	14 425
	<b>135 795</b>	<b>117 436</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	799	1 411
Ränteintäkter skattekonto	87	42
Övriga ränteintäkter	7 196	9 225
	<b>8 082</b>	<b>10 678</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	194 941	222 056
Räntekostnader kortfristiga skulder	250	0
Övriga finansiella kostnader	610	498
	<b>195 801</b>	<b>222 554</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>290 068</b>	<b>159 349</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-300 000	-300 000
Förslag till disposition underhållsfond	45 562	196 271
Resultat efter underhållspåverkan	35 630	55 620
Högre avskrivningar pga K2	0	0
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	35 630	55 620

ME



## Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 338 200	10 338 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 338 200	10 338 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 003 157	-2 900 146
Årets avskrivningar	-103 011	-103 011
Utgående avskrivningar	-3 106 168	-3 003 157
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 232 032</b>	<b>7 335 043</b>
<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående kostnader projekt vindsuppbyggnad	24 000	0
Årets kostnader projekt vindsuppbyggnad	0	24 000
Kostnadsföring av projekt vindsuppbyggnad	-24 000	0
Ingående kostnader projekt markanläggning	223 671	0
Årets kostnader projekt markanläggning	0	223 671
Aktivering kostnader projekt markanläggning	-223 671	0
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>247 671</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	223 671	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 671	0
Årets avskrivningar	-14 911	0
Utgående avskrivningar	-14 911	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>208 760</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>128 000</b>	<b>128 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 568 792</b>	<b>7 710 714</b>
Taxeringsvärde för Bagaregården 38:6, 38:7, 38:10 och 38:11		
Byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	234 000	234 000
	18 834 000	18 834 000
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
Mark - lokaler	78 000	78 000
	12 278 000	12 278 000
Taxeringsvärde totalt	31 112 000	31 112 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	133 617	114 342
Årets investeringar	33 750	19 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 367	133 617
Ingående avskrivningar	-106 659	-92 234
Årets avskrivningar	-17 873	-14 425
Utgående avskrivningar	-124 532	-106 659
<b>Bokfört värde</b>	<b>42 835</b>	<b>26 958</b>
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	2 460	0
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	577 116	353 778
Skattefordringar	0	4 195
Skattekonto	6 013	5 924
Övrigt	2 000	2 000
	<b>585 129</b>	<b>365 897</b>

ME

**Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg**

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		81 422	78 364		
Upplupna intäkter		550	750		
		<b>81 972</b>	<b>79 114</b>		
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-12-01	2015-02-28	3 mån	1,10%	600 000
					<b>600 000</b>
<b>Not 17 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	47 330	220 675	196 777	159 349	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		103 729	55 620	-159 349	
Årets resultat				290 068	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>47 330</b>	<b>324 404</b>	<b>252 397</b>	<b>290 068</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	856213	1,73%	2015-02-26	840 000	40 000
Stadshypotek	966272	3,44%	2015-06-01	1 275 048	64 652
Swedbank Hypotek	2852026703	1,70%	2017-09-25	2 720 000	0
Swedbank Hypotek	2852026711	1,46%	3 mån	2 720 172	0
				7 555 220	104 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 450 568</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 031 960
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>104 652</b>	<b>100 252</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				114 000	2 000
				<b>114 000</b>	<b>2 000</b>

ME

**Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	8 962	12 688
Ovriga upplupna kostnader	66 931	60 656
Förutbetalda hyror och avgifter	125 710	134 030
	<b>201 603</b>	<b>207 374</b>

Göteborg 23/3 2015

Anna Namazi

Elisabeth Bell

Fredrik Brodén

Gunilla Alderholm

Mattias Sköld

Torbjörn Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 24-03-2015 avgivits beträffande denna årsredovisningEmma Heiwall  
Av föreningen vald revisor**Magnus Emilsson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9483

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg 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.

##### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2014-12-31 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 Hsbs Brf Åreskutan i Göteborg för 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.

##### 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 revisionsssed 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.

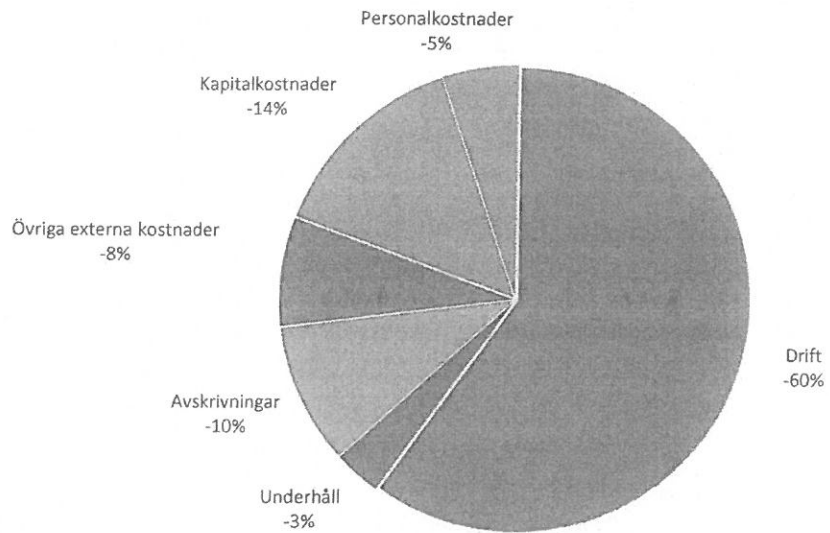
Göteborg 22/3 2015

Emma Heiwall  
Av föreningen vald revisor

  
2015-03-24  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

