

ÅRSREDOVISNING 2012/2013

HSB Brf Bananen i Kungsbacka



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 749400-0438

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Org.nr: 749400-0438

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-07-01 - 2013-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Bananen

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fasadrenovering slutförd under september 2012.

Förberedelser inför ombyggnad av lokal till lägenheter, arkitekt anlitad.

Förarbete inför kommande stambyte/upprustning av badrum.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Apelsinen 2.

Det finns i denna fastighet 73 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler.

Total yta 5 171 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Rosengatan 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 samt 16.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2014 kommer stambyte och upprustning av badrum att äga rum.

Samtidigt byggs 5 nya lägenheter i bottenplan (ombyggnad av före detta dagislokal)

FÖRENINGENSRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12/11 2012. I stämman deltog 12 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Det har inte varit några avsägelser under året.

Styrelse samt suppleanter

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Margareta Thedvall | ordförande |
| Tomas Jarnebrink | ledamot |
| Ann-Margreth Kristoffersson | ledamot |
| Per-Anders Melin | utsedd av HSB-förening |
| Niklas Andersson | suppleant |
| Lars Gunnarsson | suppleant |



I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Margareta Thedvall, Ann-Margreth Kristoffersson, Niklas Andersson och Lars
Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Extrastämma angående stambyte/upprustning av badrum hölls den 6 september
2012, 48 medlemmar deltog.

Firmateknare har varit Margareta Thedvall, Tomas Jarnebrink och Ann-
Margreth Kristoffersson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Erik Hansen vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund
utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Margareta
Thedvall, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning företräds av Lisbeth Nörringer.

EKONOMI

| <i>Resultat och ställning, tkr</i> | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 3 624 | 3 492 | 3 412 | 3 522 | 3 494 |
| Resultat efter finansiella poster | -134 | -1 309 | -589 | 188 | 1 063 |
| Balansomslutning | 10 460 | 11 279 | 12 020 | 12 670 | 12 639 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 698 | 674 | 654 | 648 | 638 |
| Fond för yttre underhåll | 2 651 | 4 169 | 5 097 | 5 416 | 4 877 |

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr o m 2012-07-01 med 3,5% och
uppgår därefter i genomsnitt till 698 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3,5% fr o m 2013-07-01
och uppgår därefter i genomsnitt till 722 kr/m².

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 disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 2 325 019 |
| Årets resultat | <u>-133 915</u> |
| | 2 191 103 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Disposition ur underhållsfond | -1 240 704 |
| Avsättning till underhållsfond | 635 000 |
| Balanserat resultat | <u>2 796 807</u> |
| | 2 191 103 |



**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

| Resultaträkning | | 2012-07-01 2013-06-30 | 2011-07-01 2012-06-30 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 624 018 | 3 491 779 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -2 172 408 | -2 321 618 |
| Planerat underhåll | | -1 240 704 | -2 152 902 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -99 340 | -111 665 |
| Avskrivningar | Not 3 | <u>-229 011</u> | <u>-237 446</u> |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-3 741 463</u> | <u>-4 823 631</u> |
| Rörelseresultat | | -117 445 | -1 331 851 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntetäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 104 504 | 145 790 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | <u>-120 975</u> | <u>-123 026</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-16 471</u> | <u>22 764</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -133 915 | -1 309 087 |
| Återbetalning av inkomstskatt | | 0 | 102 804 |
| Årets resultat | | -133 915 | -1 206 283 |
| Förslag till resultatdisposition | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -635 000 | -635 000 |
| Disposition underhållsfond | | <u>1 240 704</u> | <u>2 152 902</u> |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | <u>605 704</u> | <u>1 517 902</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 471 789 | 311 619 |

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

| | | | |
|--------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 3 940 430 | 4 167 181 |
| Mark | | 575 000 | 575 000 |
| Inventarier | Not 7 | 2 260 | 4 520 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 8 | 196 275 | 5 188 |
| | | <u>4 713 965</u> | <u>4 751 889</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|----------------------------------|-------|------------|------------|
| Långfristigt värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |

Summa anläggningstillgångar 4 714 465 4 752 389

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 320 | 1 260 |
| Avräkningskonto HSB Göteborg | | 1 601 508 | 2 338 993 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 8 316 | 7 092 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 228 518 | 271 069 |
| | | <u>1 838 662</u> | <u>2 618 414</u> |

Kortfristiga placeringar Not 12 3 900 000 3 900 000

Kassa och bank

| | | | |
|----------|--|--------------|--------------|
| Swedbank | | 6 769 | 8 063 |
| | | <u>6 769</u> | <u>8 063</u> |

Summa omsättningstillgångar 5 745 431 6 526 477

Summa tillgångar**10 459 896 11 278 866**

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

450 645

450 645

Upplåtelseavgifter

684 105

684 105

Underhållsfond

2 651 225

4 169 127

3 785 9755 303 877*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 325 019

2 013 400

Årets resultat

-133 915-1 206 283

2 191 103

807 117

Summa eget kapital

5 977 0786 110 994**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 080 3743 174 018

3 080 374

3 174 018

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

94 324

96 368

Leverantörsskulder

332 229

768 039

Skatteskulder

0

67 064

Fond för inre underhåll

526 387

561 529

Övriga skulder

Not 16

56 000

56 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

393 504444 854

1 402 444

1 993 854

Summa skulder

4 482 8185 167 872**Summa eget kapital och skulder****10 459 896****11 278 866****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

6 925 000

6 925 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2% av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år (miljöhus) och 10 år (enhetsmätning el) och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 33% 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 26,3% på beräknat överskott.

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.

| | 2012-07-01 | 2011-07-01 |
|---|---------------|---------------|
| | 2013-06-30 | 2012-06-30 |
| Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 39 500 | 32 750 |
| Sammanträdesersättningar | 13 750 | 15 250 |
| Revisorsarvode | 3 000 | 4 500 |
| Sociala kostnader | 14 333 | 11 947 |
| | <u>70 583</u> | <u>64 447</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

| Noter | | 2012-07-01 2013-06-30 | 2011-07-01 2012-06-30 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 3 432 144 | 3 315 936 |
| | Hyror | 37 237 | 34 062 |
| | Elintäkter | 220 625 | 203 996 |
| | Ovriga intäkter | 32 013 | 35 786 |
| | Bruttoomsättning | 3 722 019 | 3 589 780 |
| | Avsatt till inre fond | -98 001 | -98 001 |
| | | 3 624 018 | 3 491 779 |
| Not 2 | Drift | | |
| | Personalkostnader | 70 583 | 64 447 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | 508 297 | 510 274 |
| | Reparationer | 48 110 | 257 836 |
| | El | 345 822 | 393 758 |
| | Uppvärmning | 588 394 | 564 449 |
| | Vatten | 222 731 | 181 408 |
| | Sophämtning | 85 565 | 67 104 |
| | Ovriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring, kabel-tv</i>) | 86 530 | 85 628 |
| | Förvaltningsarvoden | 156 392 | 130 301 |
| | Ovriga driftskostnader | 59 985 | 66 412 |
| | | 2 172 408 | 2 321 618 |
| Not 3 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader och ombyggnader | 226 751 | 226 751 |
| | Inventarier | 2 260 | 10 695 |
| | | 229 011 | 237 446 |
| Not 4 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 4 451 | 10 236 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 72 | 1 654 |
| | Ovriga ränteintäkter | 99 981 | 133 900 |
| | | 104 504 | 145 790 |
| Not 5 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 120 332 | 122 496 |
| | Ovriga finansiella kostnader | 643 | 530 |
| | | 120 975 | 123 026 |



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

| Noter | 2013-06-30 | 2012-06-30 | | | |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 8 518 511 | 8 518 511 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 518 511 | 8 518 511 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 351 330 | -4 124 579 | | | |
| Årets avskrivningar | -226 751 | -226 751 | | | |
| Utgående avskrivningar | -4 578 081 | -4 351 330 | | | |
| Bokfört värde | 3 940 430 | 4 167 181 | | | |
| Taxeringsvärde för Apelsinen 2 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 30 000 000 | 28 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 799 000 | 900 000 | | | |
| | 30 799 000 | 28 900 000 | | | |
| Mark - bostäder | 12 200 000 | 13 400 000 | | | |
| Mark - lokaler | 302 000 | 302 000 | | | |
| | 12 502 000 | 13 702 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 43 301 000 | 42 602 000 | | | |
| Not 7 Inventarier | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 110 710 | 103 930 | | | |
| Årets utrangeringar | -41 231 | 0 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 6 780 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 479 | 110 710 | | | |
| Ingående avskrivningar | -106 190 | -95 495 | | | |
| Årets utrangeringar | 41 231 | 0 | | | |
| Årets avskrivningar | -2 260 | -10 695 | | | |
| Utgående avskrivningar | -67 219 | -106 190 | | | |
| Bokfört värde | 2 260 | 4 520 | | | |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | | | | |
| Stambyte | 196 275 | 5 188 | | | |
| Not 9 Aktier, andelar och värdepapper | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattefordringar | 1 948 | 0 | | | |
| Skattekonto | 6 349 | 6 281 | | | |
| Handkassa | 19 | 811 | | | |
| | 8 316 | 7 092 | | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 183 705 | 201 048 | | | |
| Upplupna intäkter | 44 813 | 70 021 | | | |
| | 228 518 | 271 069 | | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2013-06-01 | 2013-08-31 | 3 mån | 2,25% | 900 000 |
| HSB Göteborg | 2013-04-01 | 2013-09-30 | 6 mån | 2,00% | 1 700 000 |
| HSB Göteborg | 2012-11-01 | 2013-10-31 | 12 mån | 3,40% | 200 000 |
| HSB Göteborg | 2013-04-01 | 2014-03-31 | 12 mån | 2,25% | 600 000 |
| HSB Göteborg | 2011-12-01 | 2013-11-30 | 24 mån | 3,15% | 500 000 |
| | | | | | 3 900 000 |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Upplåtelse-avgifter | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 450 645 | 684 105 | 4 169 127 | 2 013 400 | -1 206 283 |
| Vinstdisp enligt stämmobeslut | | | -1 517 902 | 311 619 | 1 206 283 |
| Årets resultat | | | | | -133 915 |
| Belopp vid årets slut | 450 645 | 684 105 | 2 651 225 | 2 325 019 | -133 915 |

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbäcka**

Noter

2013-06-30

2012-06-30

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|------------|-----------|-------------------------|
| Stadshypotek | 169204 | 5,21% | 2013-10-30 | 425 718 | 9 356 |
| Stadshypotek | 182382 | 4,12% | 2015-12-01 | 999 030 | 21 032 |
| Stadshypotek | 193247 | 3,32% | 2015-12-01 | 1 053 388 | 21 280 |
| Stadshypotek | 195491 | 3,13% | 2016-06-01 | 532 892 | 10 656 |
| Swedbank Hypotek | 2658615923 | 3,74% | 2015-06-25 | 163 670 | 32 000 |
| | | | | 3 174 698 | 94 324 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 080 374

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 703 078

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

94 324**96 368****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Allmänna arvsfonden

56 000**56 000****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

15 053

15 030

Övriga upplupna kostnader

85 284

140 974

Förutbetalda hyror och avgifter

293 167

288 850

393 504**444 854**Göteborg 14/10 2013
Ann-Margreth Kristoffersson
Margareta Thedvall
Per-Anders Melin
Tomas JärnebrinkVår revisionsberättelse har 13-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisning
Erik Hansen
Av föreningen vald revisor
Zeljane Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Organisationsnummer 749400-0438

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-06-30 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 Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 1510 2013

Erik Hansen

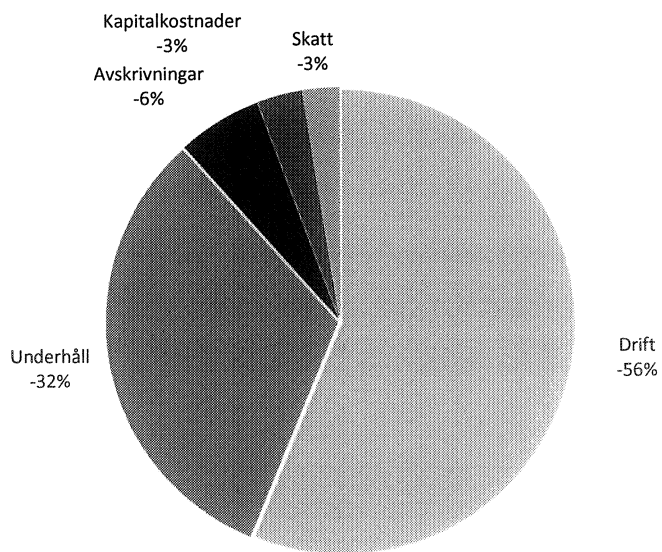
Erik Hansen
Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor

Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

