



# ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Bananen



HSB – där möjligheterna bor

***Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Bananen i Kungsbacka***

Org. nr: 749400-0438

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2013.07.01-2014.06.30**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

för

### **HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

#### **VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Hösten 2013 förberedelser inför ombyggnad av lokal till lägenheter, arkitekt anlitad. Byggstart februari 2014. Beräknas inflyttningsklara i september 2014

Förarbete inför kommande stambyte/ upprustning av badrum, fastställande av entreprenör i december 2013. Byggstart februari 2014. Förhandlingar med Telia om kollektiv anslutning gällande bredband, tv och fast telefoni. Start 1 juli 2014.

#### **FÖRENINGENS FASTIGHETER**

Föreningens fastighet har beteckningen Apelsinen 2.

Det finns i denna fastighet 73 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler.

Total yta 5 171 m<sup>2</sup>

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 hösten 2014 kommer stambyte och upprustning av badrum att fortsätta, beräknas klart januari- februari 2015.

#### **FÖRENINGSFÖRFRÅGOR**

##### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/11 2012. I stämman deltog 26 medlemmar.

##### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar.

Under året har 7 lägenheter överlåtit.

5 upplåtelseavtal tecknade i mars 2014, gällande de 5 nya lägenheterna som byggts i före detta dagislokal.

Det har inte varit några avsägelser under året.

PH



**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: Tomas Jarnebrink, Niklas Andersson och Lars Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Extrastämma angående Telia-avtal, grillplats, hölls den 12 december 2013, 36 medlemmar deltog.

Firmatecknare har varit Margareta Thedvall, Tomas Jarnebrink, Ann-Margreth Kristoffersson och Per-Anders Melin, 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>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>	<b>2009/10</b>
Nettoomsättning	3 715	3 624	3 492	3 412	3 522
Resultat efter finansiella poster	1 000	-134	-1 309	-589	188
Balansomslutning	13 951	10 460	11 279	12 020	12 670
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	722	698	674	654	648
Fond för yttre underhåll	2 046	2 651	4 169	5 097	5 416

**Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr o m 2013-07-01 med 3,5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>.

QH

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3,5% fr o m 2014-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 747 kr/m<sup>2</sup>.

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	2 796 807
Årets resultat	<u>999 790</u>
	3 796 597

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-199 375
Avsättning till underhållsfond	664 000
Balanserat resultat	<u>3 331 972</u>
	3 796 597 <sup>GH</sup>

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-07-01 2014-06-30</b>	<b>2012-07-01 2013-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 714 988</b>	<b>3 624 018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 158 912	-2 172 408
Planerat underhåll		-199 375	-1 240 704
Fastighetskatt/avgift		-99 851	-99 340
Avskrivningar	Not 3	-229 011	-229 011
Summa fastighetskostnader		-2 687 149	-3 741 463
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 027 839</b>	<b>-117 445</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	88 487	104 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-116 536	-120 975
Summa finansiella poster		-28 049	-16 471
<b>Årets resultat</b>		<b>999 790</b>	<b>-133 915</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-664 000	-635 000
Disposition underhållsfond		199 375	1 240 704
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-464 625	605 704
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>535 165</b>	<b>471 789</b>

OK

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	3 713 679	3 940 430
Mark		575 000	575 000
Inventarier	Not 7	0	2 260
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	6 882 022	196 275
		<u>11 170 701</u>	<u>4 713 965</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 11 171 201 4 714 465

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	320
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 871 521	1 601 508
Övriga fordringar	Not 10	9 652	8 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	193 756	228 518
		<u>2 074 929</u>	<u>1 838 662</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 700 000 3 900 000

*Kassa och bank*

Swedbank		4 585	6 769
		<u>4 585</u>	<u>6 769</u>

Summa omsättningstillgångar 2 779 515 5 745 431

**Summa tillgångar****13 950 716 10 459 896**

OK



**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder**

		2014-06-30	2013-06-30
<b>Eget kapital</b>			
	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		450 645	450 645
Upplåtelseavgifter		684 105	684 105
Underhållsfond		2 045 521	2 651 225
		<u>3 180 271</u>	<u>3 785 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 796 807	2 325 019
Årets resultat		999 790	-133 915
		<u>3 796 598</u>	<u>2 191 103</u>
Summa eget kapital		<u>6 976 869</u>	<u>5 977 078</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>2 987 454</u>	<u>3 080 374</u>
		2 987 454	3 080 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	93 388	94 324
Leverantörsskulder		303 198	332 229
Fond för inre underhåll		596 876	526 387
Övriga skulder	Not 16	56 000	56 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 936 931</u>	<u>393 504</u>
		3 986 393	1 402 444
Summa skulder		<u>6 973 847</u>	<u>4 482 818</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>13 950 716</u></b>	<b><u>10 459 896</u></b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		6 925 000	6 925 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>





## HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

#### 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 plan enligt 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 22 % 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.

	2013-07-01	2012-07-01
	2014-06-30	2013-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	39 500	39 500
Sammanträdesersättningar	16 250	13 750
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	10 294	14 333
	<u>69 044</u>	<u>70 583</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

AM



## HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Noter	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 552 228	3 432 144
Hyror	32 187	37 237
Elintäkter	219 659	220 625
Ovriga intäkter	8 915	32 013
Bruttoomsättning	3 812 989	3 722 019
Avsatt till inre fond	-98 001	-98 001
	<b>3 714 988</b>	<b>3 624 018</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	69 044	70 583
Fastighetsskötsel och lokalvård	476 726	508 297
Reparationer	93 336	48 110
El	324 038	345 822
Uppvärmning	483 012	588 394
Vatten	284 009	222 731
Sophämtning	67 519	85 565
Ovriga avgifter ( <i>fastighetsförsäkring, kabel-tv</i> )	85 498	86 530
Förvaltningsarvoden	134 098	156 392
Ovriga driftskostnader	141 632	59 985
	<b>2 158 912</b>	<b>2 172 408</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	226 751	226 751
Inventarier	2 260	2 260
	<b>229 011</b>	<b>229 011</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 716	4 451
Ränteintäkter skattekonto	57	72
Ovriga ränteintäkter	83 714	99 981
	<b>88 487</b>	<b>104 504</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	116 006	120 332
Ovriga finansiella kostnader	530	643
	<b>116 536</b>	<b>120 975</b>

PM



## HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Noter	2014-06-30	2013-06-30			
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	8 518 511	8 518 511			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 518 511	8 518 511			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 578 081	-4 351 330			
Årets avskrivningar	-226 751	-226 751			
Utgående avskrivningar	-4 804 832	-4 578 081			
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 713 679</b>	<b>3 940 430</b>			
Taxeringsvärde för Apelsinen 2					
Byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Byggnad - lokaler	799 000	799 000			
	30 799 000	30 799 000			
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000			
Mark - lokaler	302 000	302 000			
	12 502 000	12 502 000			
Taxeringsvärde totalt	43 301 000	43 301 000			
<b>Not 7 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	69 479	110 710			
Årets utrangeringar	0	-41 231			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 479	69 479			
Ingående avskrivningar	-67 219	-106 190			
Årets utrangeringar	0	41 231			
Årets avskrivningar	-2 260	-2 260			
Utgående avskrivningar	-69 479	-67 219			
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 260</b>			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Stambyte/lokalombyggnad	6 882 022	196 275			
<i>Beräknad totalkostnad: ca 26 250 000 kr (varav ca 4 125 000 kr avser lokalombyggnaden)</i>					
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	3 197	1 948			
Skattekonto	6 406	6 349			
Handkassa	49	19			
	9 652	8 316			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	182 023	183 705			
Upplupna intäkter	11 733	44 813			
	193 756	228 518			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-11-01	2014-10-31	12 mån	2,10%	200 000
HSB Göteborg	2013-12-01	2015-11-30	24 mån	2,30%	500 000
					700 000
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 645	684 105	2 651 225	2 325 019	-133 915
Vinstdisp enligt stämmobeslut			-605 704	471 789	133 915
Årets resultat					999 790
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>450 645</b>	<b>684 105</b>	<b>2 045 521</b>	<b>2 796 807</b>	<b>999 790</b>





## HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

## Noter

2014-06-30

2013-06-30

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	182382	4,12%	2015-12-01	977 998	21 032
Stadshypotek	193247	3,32%	2015-12-01	1 032 108	21 280
Stadshypotek	195491	3,13%	2016-06-01	522 236	10 656
Stadshypotek	197610	3,98%	2018-10-30	416 830	8 420
Swedbank Hypotek	2658615923	3,74%	2015-06-25	131 670	32 000
				3 080 842	93 388

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**2 987 454**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

2 613 902

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**93 388****94 324****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Allmänna arvsfonden

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

Upplupna räntekostnader

13 871

15 053

Övriga upplupna kostnader

2 200 001

85 284

Förutbetalda hyror och avgifter

325 459

293 167

Övriga förutbetalda intäkter

397 600

0

**2 936 931****393 504**Göteborg 29/9 2014

Ann-Margreth Kristoffersson

Margareta Thedvall

Per-Anders Melin

Tomas Jarnebrink

Vår revisionsberättelse har 2014/013 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Hansen

Av föreningen vald revisor

Tommy Martensson

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 2013/2014.

##### *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 revisionssed. 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.

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 2014-06-30 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 2013/2014.

##### *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 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

##### *Uttalanden*

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

Göteborg 13/10 2014



Erik Hansen

Av föreningen vald revisor

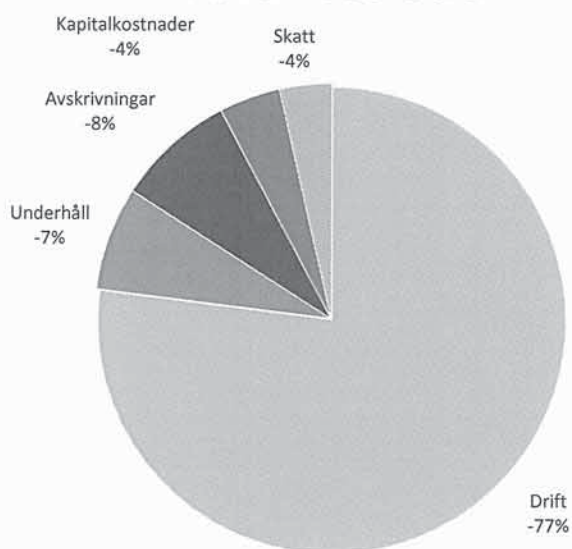


Tommy Martensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

