



ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB 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

2014.07.01-2015.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Hösten 2014 fortsatte stambytet, badrumsrenoveringen och lokalombyggnaden till fem nya bostadsrättslägenheter. Projektet fortlöpte enligt plan. Lägenheterna stod klara för inflyttning 12 september 2014. Där har vi nu fått intäkter från en tidigare outhyrd hyreslokal. Slutsumman för projektet uppgick till 27 976 tkr varav ca 23 125 tkr avser stammarna. Projektet finansierades dels med egna medel men även med två nya lån togs upp till ett totalt värde av 14 632 tkr. Lånen bands i Stadshypotek på tre år (ränta 1,83%) respektive fyra år (ränta 2,03%). De fel som kvarstod efter slutbesiktningen har blivit åtgärdade. Eventuella nya fel hanteras inom den femåriga garantin.

Uppgradering av el och ventilation, byte av termostater skedde under samma tid. Arbetet slutfördes i februari 2015.

Den 1 juli 2014 tecknades ett treårigt kollektivt avtal gällande bredband, telefoni och kabel-tv med Telia.

Under våren 2015 renoverades våra sju bänkar på innergården och mot parkeringen och brf Bananens nya hemsida togs i bruk.

Under februari – april 2015 genomfördes en radonmätning. Resultatet var bra, långt under gränsvärdet.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Apelsinen 2.

Det finns i denna fastighet 78 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler.

Total yta 5 164 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

Upprustning av asfaltgångar och vår parkering planeras under kommande budgetår.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/11 2014. I stämman deltog 29 medlemmar.

Under året har två extrastämmor hållits. En gällande nya stadgar och en gällande medlemmars positiva eller negativa inställning till HSB Göteborgs skrivelse KS 2014:347 till Kungsbacka Kommun.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Under året har 13 lägenheter överlåtits.

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

Det har inte varit några avsägelser under året.

Styrelse samt suppleanter

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

Tomas Jarnebrink flyttade från föreningen och avgick ur styrelsen den 1 juli 2015

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Margareta Thedvall, Tomas Jarnebrink, Ann-Margreth Kristoffersson, Kent Carlson 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-föreningens fullmäktige har varit Margareta Thedvall, vald av stämman.

Valberedning

Valberedning företräds av Lisbeth Nörringer

ME

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
Nettoomsättning	4 000	3 715	3 624	3 492	3 412
Resultat efter finansiella poster	299	1 000	-134	-1 309	-589
Balansomslutning	33 319	13 951	10 460	11 279	12 020
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	747	722	698	674	654
Fond för yttre underhåll	2 510	2 046	2 651	4 169	5 097

Avgifter och hyror;

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr o m 2014-07-01 med 3,5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 747 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3,5 % fr o m 2015-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 773 kr/m². Avgiftshöjningen omfattar inte de fem nya lägenheterna, 74-78.

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	3 331 973
Årets resultat	<u>305 137</u>
	3 637 110

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-78 434
Avsättning till underhållsfond	683 000
Balanserat resultat	<u>3 032 544</u>
	3 637 110

ME

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

		2014-07-01	2013-07-01
Resultaträkning		2015-06-30	2014-06-30
Nettoomsättning	Not 1	4 000 322	3 714 988
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 379 734	-2 158 912
Planerat underhåll		-78 434	-199 375
Fastighetsskatt/avgift		-98 074	-99 851
Avskrivningar	Not 3	-620 746	-229 011
Summa fastighetskostnader		<u>-3 176 988</u>	<u>-2 687 149</u>
Rörelseresultat		823 334	1 027 839
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	53 506	88 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-571 703</u>	<u>-116 536</u>
Summa finansiella poster		<u>-518 197</u>	<u>-28 049</u>
Årets resultat		305 137	999 790
Tilläggsupplysning - Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-683 000	-664 000
Disposition underhållsfond		<u>78 434</u>	<u>199 375</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-604 566</u>	<u>-464 625</u>
Resultat efter fondförändring		-299 429	535 165

ME

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

Balansräkning		2015-06-30	2014-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	31 068 933	3 713 679
Mark		575 000	575 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	6 882 022
		<u>31 643 933</u>	<u>11 170 701</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 644 433</u>	<u>11 171 201</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 883	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		901 808	1 871 521
Skattefordringar		4 974	3 197
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 852	6 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	254 243	193 756
		<u>1 169 760</u>	<u>2 074 929</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		4 985	4 585
		<u>4 985</u>	<u>4 585</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 674 745</u>	<u>2 779 515</u>
Summa tillgångar		<u>33 319 178</u>	<u>13 950 716</u>

ME



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Balansräkning **2015-06-30** **2014-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	474 958	450 645
Upplåtelseavgifter	6 924 792	684 105
Underhållsfond	2 510 146	2 045 521
	<u>9 909 896</u>	<u>3 180 271</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 331 973	2 796 807
Årets resultat	305 137	999 790
	<u>3 637 110</u>	<u>3 796 598</u>

Summa eget kapital 13 547 006 6 976 869

Skulder*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>16 945 960</u>	<u>2 987 454</u>
		16 945 960	2 987 454

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	354 020	93 388
Leverantörsskulder		1 472 711	303 198
Fond för inre underhåll		506 676	596 876
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	81 061	56 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>411 743</u>	<u>2 936 931</u>
		2 826 212	3 986 393

Summa skulder 19 772 172 6 973 847

Summa eget kapital och skulder **33 319 178** **13 950 716**

Poster inom linjen***Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser*****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån 17 580 000 6 925 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ME



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Redovisningsprinciper m.m.

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

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de jämförelsetal som presenterades i föregående års årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,08%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktssredovisning

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

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 eventuell 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.

	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 875	39 500
Sammanträdesersättningar	5 750	16 250
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	11 937	10 294
	<u>80 562</u>	<u>69 044</u>

ME

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Noter		2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 832 142	3 552 228
	Hyror	23 217	32 187
	Elintäkter	204 097	219 659
	Ovriga intäkter	38 867	8 915
	Bruttoomsättning	4 098 323	3 812 989
	Avsatt till inre fond	-98 001	-98 001
		4 000 322	3 714 988
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	80 562	69 044
	Fastighetsskötsel och lokalvård	489 525	476 726
	Reparationer	53 557	93 336
	El	368 279	324 038
	Uppvärmning	418 965	483 012
	Vatten	192 232	284 009
	Sophämtning	83 106	67 519
	Ovriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring, kabel-tv</i>)	26 569	85 498
	Förvaltningsarvoden	139 403	134 098
	Ovriga driftskostnader	527 536	141 632
		2 379 734	2 158 912
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	620 746	226 751
	Inventarier	0	2 260
		620 746	229 011
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 321	4 716
	Ränteintäkter skattekonto	106	57
	Ovriga ränteintäkter	50 079	83 714
		53 506	88 487
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	355 425	116 006
	Räntekostnader kortfristiga skulder	854	0
	Ovriga finansiella kostnader	215 424	530
		571 703	116 536

MR



HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	8 518 511	8 518 511			
Årets investeringar	27 976 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 494 511	8 518 511			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 804 832	-4 578 081			
Årets avskrivningar	-620 746	-226 751			
Utgående avskrivningar	-5 425 578	-4 804 832			
Bokfört värde	31 068 933	3 713 679			
Taxeringsvärde för Apelsinen 2					
Byggnad - bostäder	32 000 000	30 000 000			
Byggnad - lokaler	84 000	799 000			
	32 084 000	30 799 000			
Mark - bostäder	12 800 000	12 200 000			
Mark - lokaler	28 000	302 000			
	12 828 000	12 502 000			
Taxeringsvärde totalt	44 912 000	43 301 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Stambyte/lokalombyggnad	0	6 882 022			
Not 8 Långfristigt värdepapperinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 512	6 406			
Handkassa	340	49			
	6 852	6 455			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	235 607	182 023			
Upplupna intäkter	18 636	11 733			
	254 243	193 756			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-12-01	2015-08-17	24 mån	2,30%	500 000
					500 000
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 645	684 105	2 045 521	2 796 807	999 790
Vinstdisp enl. stämmobeslut			464 625	535 165	-999 790
Upplåtelse lgh 74-78	24 313	6 240 687			
Årets resultat					305 137
Belopp vid årets slut	474 958	6 924 792	2 510 146	3 331 973	305 137
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	182382	4,12%	2015-12-01	956 966	21 032
Stadshypotek	193247	3,32%	2015-12-01	1 010 828	21 280
Stadshypotek	195491	3,13%	2016-06-01	511 580	10 656
Stadshypotek	197610	3,98%	2018-10-30	408 410	8 420
Stadshypotek	201144	1,83%	2017-03-30	7 206 098	146 316
Stadshypotek	201145	2,03%	2018-07-30	7 206 098	146 316
				17 299 980	354 020
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 945 960
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 529 880

**HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungsbacka**

Noter	2015-06-30	2014-06-30
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	354 020	93 388
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 487	0
Arbetsgivaravgifter	7 324	0
Allmänna arvsfonden	56 000	56 000
Övriga kortfristiga skulder	5 250	0
	81 061	56 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	38 291	13 871
Övriga upplupna kostnader	37 349	2 200 001
Förutbetalda hyror och avgifter	336 103	325 459
Övriga förutbetalda intäkter	0	397 600
	411 743	2 936 931

Göteborg 27/9 2015

Ann-Margreth Kristoffersson

Kent Carlsson

Margareta Thedvall

Per-Anders Melin

Vår revisionsberättelse har 02-10-15 avgivits beträffande denna årsredovisningErik Hansen
Av föreningen vald revisor**Magnus Emilsson**
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungälv

Organisationsnummer 749400-0438

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bananen i Kungälv för år 2014/2015.

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 2015-06-30 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 Kungälv för 2014/2015.

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 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.

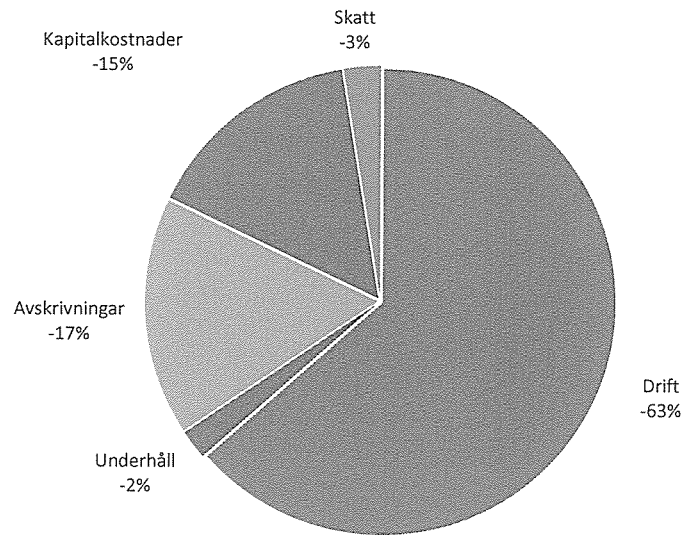
Göteborg 21/9 2015

Erik Hansen
Av föreningen vald revisor

151002
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

