

HSB Bostadsrättsförening Älgen 8 i Mölndal
Org nr 752000-0451

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgen 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1957

Föreningens byggnad består av 39 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 3 st lokaler, 5 st garage och 15 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 372,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3,7 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

2014

Trasiga takpannor har lagats
Fiskmåsar har bekämpats av Anticimex
1 st vattenmätare borttagen i källaren
Jordförbättringar i rabatter har utförts med 9 ton
Kodpanelen på 3c har bytts ut
Lagning, putsning och målning av husfasad och källartrappor har utförts
Motorventil till varmvatten i pannrummet har bytts ut
Kanaler för torktumlare i tvättstugan har rensats av sotaren
Radonmätning har påbörjats. Klart under våren 2015
Banklånet har amorterats med 300 000 kr.

2015

Inga väsentliga händelser har ägt rum.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-08-02.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-05. I stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar, varav
Bostadsrättsinnehavare 39
Samägare 19
HSB Mölndal 1

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2015) 1 113 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2015) 445 kr.

Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmen som finns i fastigheten är dels en tvättstuga med tillhörande mangelrum samt ett hobbyrum. Både mangelrummet och hobbyrummet utnyttjas ytterligt sporadiskt.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Älgen 8 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Den information som styrelsen anser bör spridas vidare annonseras i trappuppgång. Skulle det vara mer individuellt riktad information så delges varje medlem denna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med lägst 2 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kurt Simell	Ledamot	Ordförande
Jozsef Gergely Szekeres	Ledamot	Vice Ordförande
Jonas Ahlqvist	Ledamot	Kassör/Sekreterare
Hans Berthier	Ledamot	HSB Mölndal
Jenny Berg	Suppleant	
Andreas Kahnberg	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma, Kurt Simell, Jenny Berg samt Andreas Kahnberg.
- Föreningens firma tecknas av Kurt Simell, Jonas Ahlqvist, Jozsef Gergely Szekeres och Hans Berthier, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 100 % av ett prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter). Styrelsen har också ett belopp på 2000 kronor, att fritt fördela sig emellan för merkostnader för telefon, dator och andra merutgifter.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens ledamöter och ordförande.

Revisorer:

Christer Högberg som revisor och Joakim Thärn suppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Jonas Ahlqvist valdes till att representera föreningen i HSB Mölndal och suppleant är Jozsef Gergely Szekeres.



Valberedning

Valberedning har varit Linn Ivarsson och Andreas Kahnberg vald av stämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2014 var oförändrade

Årsavgift 2014 : 450,87 kr per kvm

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 217 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 52 993 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultat på 84 385 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 120 000 kr samt planerat avlyft om 25 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	1 178 029	1 156 314	1 118 182	1 107 814	1 119 869
Resultat efter finansiella poster	kr	228 874	166 951	119 000	102 845	179 278
Kassalikviditet	%	175	198	95	78	176
Soliditet	%	70,3	57,8	46,2	35,7	38,0
Fond för yttre underhåll	kr	774 335	714 854	656 329	621 051	491 427
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	450,8	450,8	450,8	450,8	450,8
Lån per kvm bostadsyta	kr	119,5	245,9	245,9	245,9	250,3
Genomsnittlig skuldränta	%	2,9	2,6	3,7	3,6	4,2
Fastighetens belåningsgrad	%	1,1	2,2	2,5	2,5	2,5
Taxeringsvärde	tkr	25 953	25 953	23 582	23 582	23 582

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Mö

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	228 874
Balanserat resultat	170 347
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	399 221

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	99 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	21 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-27 989
att i ny räkning överförs	307 210
	<hr/>
	399 221


M

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 178 029	1 156 314
Summa rörelseintäkter		<u>1 178 029</u>	<u>1 156 314</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-27 989	-60 519
Driftskostnader	3	-781 386	-803 536
Personalkostnader	4	-60 837	-43 483
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-67 524	-67 526
Summa rörelsekostnader		<u>-937 736</u>	<u>-975 064</u>
Resultat före finansiella poster		240 293	181 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 059	1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 478	-15 302
Summa finansiella poster		<u>-11 419</u>	<u>-14 299</u>
Resultat efter finansiella poster		228 874	166 951
Årets vinst		<u>228 874</u>	<u>166 951</u>

M

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	1 390 910	1 454 284
Inventarier	6	4 148	8 298
		<hr/>	<hr/>
		1 395 058	1 462 582
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 395 058	1 462 582
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		443 690	387 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 372	33 233
		<hr/>	<hr/>
		477 062	420 458
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		477 062	420 458
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		1 872 120	1 883 040

no

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		142 070	142 070
Fond för yttre underhåll		774 335	714 854
		<u>916 405</u>	<u>856 924</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		170 347	62 877
Årets vinst		228 874	166 951
		<u>1 315 626</u>	<u>1 086 752</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	283 596	583 596
		<u>283 596</u>	<u>583 596</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 997	64 299
Skatteskulder		3 666	0
Övriga kortfristiga skulder	10	8 890	11 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	163 345	136 822
		<u>272 898</u>	<u>212 692</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 872 120</u>	<u>1 883 040</u>
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		1 461 000	1 461 000
		<u>1 461 000</u>	<u>1 461 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	33 år
Om och tillbyggnader	20 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 069 692	1 069 692
Hysesintäkter, lokaler	74 256	74 208
Hysesintäkter; garage och P-platser	34 081	34 080
Inre fond	0	-21 667
Summa	<u>1 178 029</u>	<u>1 156 313</u>

M

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel och städ		
Reparationer	150 032	143 662
Taxebundna utgifter och uppvärmning	16 569	23 439
-El		
-Uppvärmning	27 244	26 217
-Vatten	245 578	265 664
-Sophämtning	49 870	76 869
Fastighetsavgift	48 886	31 274
Försäkring	52 993	52 720
Kabel TV	23 555	22 522
Medlemsavgift HSB	46 716	45 717
Förvaltning administration	16 400	16 400
Övrigt	62 632	61 417
	40 911	37 635
Summa	<u>781 386</u>	<u>803 536</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden		
Sociala avgifter	48 950	35 601
	11 887	7 882
Summa	<u>60 837</u>	<u>43 483</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 793	3 309 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 793	3 309 793
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 855 509	-1 792 135
Årets avskrivningar	-63 374	-63 374
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 918 883	-1 855 509
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 390 910</u>	<u>1 454 284</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	160 000	160 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 728 000	16 728 000
Taxeringsvärde mark	9 225 000	9 225 000
	<u>25 953 000</u>	<u>25 953 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 400 000	16 400 000
Lokaler	328 000	328 000

Not 6 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 750	20 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 750	20 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 452	-8 300
Avskrivningar	-4 150	-4 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 602	-12 452
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 148</u>	<u>8 298</u>

no

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Försäkringar Comhem	21 554	21 554
	11 818	11 679
Summa	<u>33 372</u>	<u>33 233</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	142 070	656 329	1 352	120 050
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	120 000	-120 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-61 475	61 475	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	120 050	-120 050
Årets resultat	-	-	-	166 951
Eget kapital 2013-12-31	142 070	714 854	62 877	166 951
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	120 000	-120 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-60 519	60 519	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	166 951	-166 951
Årets resultat	-	-	-	228 874
Eget kapital 2014-12-31	142 070	774 335	170 347	228 874

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m. Rörligt</u>	<u>Amorterat under 2014</u>	<u>Lånebelopp 2014-12-31</u>
Swedbank Hypotek AB	1,61		300 000	283 596
Totalt			<u>300 000</u>	<u>283 596</u>

Av ovanstående skuld till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 283 596 kr senare än 5 år efter balansdagen.


Not 10 Övriga kortfristiga skulder


	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inre fond	8 890	11 571
Summa	<u>8 890</u>	<u>11 571</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Upplupna räntor	38	111
Arvode till styrelse och revisor	49 385	36 000
Arbetsgivaravgifter	14 816	10 800
Revisionsarvoden	12 400	12 000
Fjärrvärme	36 251	32 827
El	3 639	2 448
Förutbetalda hyror och avgifter	46 816	42 636
Summa	<u>163 345</u>	<u>136 822</u>

Mölndal 2015-04-08


Kurt Simell



Hans Berthier

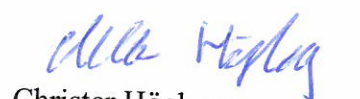

Jonas Ahlqvist


Jozsef Gergely Szekeres

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor


Christer Högberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Älgen 8 i Mölndal, org. nr 752000-0451

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgen 8 i Mölndal 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Älgen 8 i Mölndal för år 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.

Revisorns ansvar

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

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

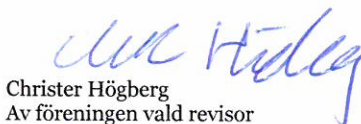
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/4 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor



Christer Högberg
Av föreningen vald revisor