

HSB Bostadsrättsförening Älgen 9 i Mölndal
Org nr 752000-0469

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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, som är ett privatbostadsföretag, 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har en OVK-besiktning genomförts samt installerat sex nya parkeringsvärmare.

Under 2016 planeras en ordentlig genomlysning av underhållsplanen.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgen 9. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1959

Föreningens byggnad består av 46 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 4 lokaler. Till byggnaden hör också 14 garage, 10 parkeringsplatser utan el och 12 parkeringsplatser med el som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked, uppgick till 2 765 kvm och lokalytan uppgick till 193 kvm.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdaterades senast 2010 av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

ME

CS

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 1999-09-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-11. I stämman deltog 19 medlemmar varav 16 röstberättigade medlemmar samt 1 fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	46
Samägare	20
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenhet överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 108 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 kr.

Gemensamma utrymmen

I källarplanet finns tvättstuga samt tork och mangelrum.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 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

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

NA CS

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Caroline Johansson	Ledamot	Ordförande
Jonas Kollberg	Ledamot	Vice ordförande
Annika Lundmark	Ledamot	Sekreterare
Johan Kling	Ledamot	
Jonathan Berglund	Ledamot	
Björn Sandberg	Ledamot	HSB Mölndal
Erik Wallander	Suppleant	
Oscar Krusell	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Caroline Johansson och Annika Lundmark.
- Föreningens firma tecknas av Caroline Johansson, Annika Lundmark, Jonathan Berglund och Johan Kling, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 68 975 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Johansson med Agneta Westling som suppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Caroline Johansson med Jonas Kollberg som suppleant, valda av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Helena Ullberg och Marie Wiklund valda av stämman.

ME
CS

Föreningens ekonomi

Budget för år 2016

Budgeten visar på ett resultat på 4 318 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 250 000 kr samt planerat lyft om 150 000 kr.

Föreningens ekonomi är god. Inga lån finns.

Årsavgifter

Avgifterna för 2016 höjs med 2%.

Årsavgift 2015: 539,8 kr per kvm

Fastighetskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 243 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokalerna och blir totalt 62 998 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	kr 1 757 537	1 717 008	1 712 774	1 611 668	1 473 111
Resultat efter finansiella poster	kr 196 114	-56 011	-499 496	2 674	-121 975
Kassalikviditet	% 1 055	999	1 051	1 536	1 157
Soliditet	% 97,1	97,2	97,4	129,6	128,7
Fond för yttre underhåll	kr 1 932 727	2 042 329	2 442 329	2 374 916	2 217 716
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 539,8	539,8	539,8	504,5	472,1
Lån per kvm bostadsyta	kr 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fastighetens belåningsgrad	% 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxeringsvärde	tkr 30 782	30 782	30 782	27 837	27 837

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

ME
CJ

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämmans har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-459 198
Årets resultat	196 114
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-263 084
Styrelsen föreslår följande behandling:	
Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-54 476
Balanserat resultat	-458 608
	<hr/>
	-263 084

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Wk
C)

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 718 162	1 717 009
Övriga rörelseintäkter		39 375	0
Summa rörelseintäkter		<u>1 757 537</u>	<u>1 717 009</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-54 476	-359 602
Driftskostnader	2	-1 128 124	-1 043 989
Personalkostnader och arvoden	3	-82 820	-95 631
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-329 136	-333 527
Summa rörelsekostnader		<u>-1 594 556</u>	<u>-1 832 749</u>
Resultat före finansiella poster		162 981	-115 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 133	60 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-660
Summa finansiella poster		<u>33 133</u>	<u>59 729</u>
Resultat efter finansiella poster		196 114	-56 011
Årets resultat		<u>196 114</u>	<u>-56 011</u>

es

WKE

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	9 987 465	10 309 108
Inventarier	5	14 987	22 480
		<hr/>	<hr/>
		10 002 452	10 331 588
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		10 002 452	10 331 588
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		2 678	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	1 312 148	827 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 998	41 266
		<hr/>	<hr/>
		1 396 824	869 213
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		3 082 857	3 050 360
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		4 479 681	3 919 573
Summa tillgångar		<hr/>	<hr/>
		14 482 133	14 251 161

CS MK

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		12 385 400	12 385 400
Fond för yttre underhåll		1 932 727	2 042 329
		<u>14 318 127</u>	<u>14 427 729</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-459 198	-512 788
Årets resultat		196 114	-56 011
		<u>-263 084</u>	<u>-568 799</u>
Summa eget kapital		<u>14 055 043</u>	<u>13 858 930</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 839	76 499
Skatteskulder		3 831	4 251
Övriga kortfristiga skulder	9	52 310	52 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	262 110	259 172
		<u>427 090</u>	<u>392 231</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 482 133</u>	<u>14 251 161</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Älgen 9 årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2%
Porttelefon	10%
Fönster	3,3%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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 Drift

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reparationer	102 874	83 474
Fastighetsskatt / avgift	62 998	61 802
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
- El	43 438	48 544
-Fjärrvärme	325 211	306 272
-Vatten	87 332	80 908
-Sophämtning	48 392	38 474
Avtal fastighetsförvaltning HSB	255 301	233 344
Fastighetsförsäkring	30 131	27 391
Kabel TV	44 527	44 004
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	78 759	81 245
Medlemsavgifter HSB	19 160	18 220
Obl ventilationskontroll	6 250	0
Förbrukningsinventarier	4 937	0
Övriga kostnader	18 814	20 311
	<hr/> 1 128 124	<hr/> 1 043 989

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden	62 300	75 495
Sociala avgifter	20 520	20 136
	<hr/> 82 820	<hr/> 95 631
Föreningen har ingen anställd personal		<div style="text-align: right;"> <i>NE</i> <i>ES</i> </div>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646 769	12 376 594
Inköp/Aktiveringar	0	270 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646 769	12 646 769
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 337 661	-2 016 018
Årets avskrivningar	-321 643	-321 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 659 304	-2 337 661
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 987 465</u>	<u>10 309 108</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	182 600	182 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 551 000	19 551 000
Taxeringsvärde mark	11 231 000	11 231 000
	<u>30 782 000</u>	<u>30 782 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	582 000	582 000

Wk

CS

Not 5 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	50 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 611	50 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 131	-16 247
-Avskrivningar	-7 493	-11 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 624	-28 131
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 987</u>	<u>22 480</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 307 085	822 901
Handkassa	5 000	5 000
Skattekonto	63	46
Summa	<u>1 312 148</u>	<u>827 947</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	31 238	30 131
Kabeltv	11 385	11 135
Upplupna intäkter	39 375	0
Summa	<u>81 998</u>	<u>41 266</u>

☺ MK

Not 8 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppl.avg</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	218 526	12 166 874	2 442 329	-413 293	-499 496
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg.					
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-650 000	650 000	
Balansering av föregående års resultat				-499 496	499 496
Årets resultat					-56 011
Eget kapital 2014-12-31	218 526	12 166 874	2 042 329	-512 789	-56 011
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg.					
Reservering till yttre fond			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-359 602	359 602	
Balansering av föregående års resultat				-56 011	56 011
Årets resultat					196 114
Eget kapital 2015-12-31	218 526	12 166 874	1 932 727	-459 198	196 114

Not 9 Övriga kortfristiga skulder


	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fond för inre underhåll	52 310	52 310


Cs *WKE*


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	89 656	104 242
Upplupna styrelse- och revisionsarvodena	68 975	68 820
Upplupna sociala avgifter	21 672	21 623
El	4 080	4 604
Fjärrvärme	38 975	45 117
Vatten	22 711	0
Sophämtning	7 741	266
Revisionsarvode	8 300	8 100
Övriga poster	0	6 400
Summa	<u>262 110</u>	<u>259 172</u>


Mölndal 3 - 3 - 16


Björn Sandberg


Jonas Kollberg

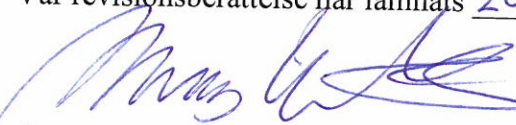

Annika Lundmark



Caroline Johansson


Johan Kling


Jonathan Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 03 - 14.


BoRevision AB **Magnus Emilsson**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gunilla Johansson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen 9, org.nr. 752000-0469

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Älgen 9 för år 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB 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 den 31 december 2015 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 Brf Älgen 9 för år 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.

Revisorns 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 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.

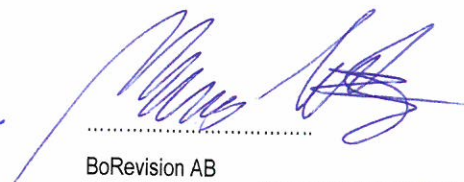
Uttalanden

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

Möndal den 14 / 3 2016



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB

Magnus Emilsson