



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Stenliden i Härryda



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-5106

Styrelsen för Hsb Brf Stenliden i Härryda

Org.nr: 716409-5106

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening Stenliden

MÅL OCH VISIONER

Att genomföra åtgärder och underhåll för ett funktionellt och trivsamt område med bibehållen avgift för de boende.

Händelser under räkenskapsåret

-

Information

Solängsbladet delas ut till 48 hushåll med aktuell information.

Vårstädning 140329. Container och fika.

Expeditionen har öppett varannan måndag kl 18 med undantag för sommaren.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen Hönekulla 1:320. Det finns i denna fastighet sammanlagt 48 lägenheter, 18 garage och 34 parkeringsplatser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 3048 kvm.

Föreningens 48 st bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st 1 r o k

12 st 2 r o k

4 st 3 r o k

24 st 4 r o k

Underhåll och reparationer

Ett stort arbete av värmesystemet i hela området blev klart under hösten 2013. Detta gjordes i samarbete med HSB.

Under hösten 2013 påbörjades ett belysningsarbete i samarbete med HSB. All vanlig belysning byts ut mot LED.

Föreningen har påbörjat tak och fasadunderhåll på hus 6,7, 8, 9 och 10. Under 2015 ska hus 1, 2, 3, 4 och 5 göras.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4/12 2013

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.
Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Dennis Tvingby	ordförande
Yvonne Wiström	sekreterare
Farzan Esfahani	ledamot
Ingrid Kubista	ledamot
Elena Tuominen	ledamot
Hanayo Host	ledamot
Helene Eriksson	HSB representant
Mette Brolid	ledamot (avgick i januari)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Farzan Esfahani, Ingrid Kubista, Hanayo Holst samt Elena Tuominen.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Föreningens firma tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sofie Krall med Morgan Eliasson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant har varit Dennis Tvingby med övriga i styrelsen som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Hurtig och Ann-Britt Hellström.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	2 730	2 640	2 625	2 565	2 476
Resultat efter finansiella poster	-1 872	-44	343	63	113
Balansomslutning	15 330	17 068	17 133	16 874	16 859
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	862	862	862	842	821
Fond för yttre underhåll	4 374	4 503	4 344	4 098	3 696

Avgifter och hyror

Ingen höjning av avgiften gjordes under räkenskapsåret och inte heller efter räkenskapsårets slut.

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	34 397
Årets resultat	<u>- 1 872 344</u>
	- 1 837 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 2 622 204
Avsättning till underhållsfond	503 000
Balanserat resultat	<u>281 257</u>
	-1 837 947

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.

**Hsb Brf Stenliden i Härryda**

Resultaträkning		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 730 791	2 639 664
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 532 786	-1 611 901
Planerat underhåll		-2 622 204	-631 405
Fastighetsskatt/avgift		-63 346	-63 010
Avskrivningar	Not 3	-203 173	-180 332
Summa fastighetskostnader		-4 421 509	-2 486 648
Rörelseresultat		-1 690 718	153 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	77 111	88 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-258 737	-285 407
Summa finansiella poster		-181 626	-196 632
Årets resultat		-1 872 344	-43 616
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-503 000	-503 000
Disposition underhållsfond		2 622 204	631 405
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		2 119 204	128 405
Resultat efter fondförändring		246 860	84 789

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 11 066 251 11 241 145

Mark

516 000 516 000

Markanläggningar

Not 7 456 812 0

Inventarier

Not 8 0 4 236

12 039 063

11 761 381*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500

500

Summa anläggningstillgångar

12 039 563

11 761 881**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 968 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

793 635 831 384

Övriga fordringar

Not 10 20 653 26 070

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 169 291 149 093

990 546

1 006 547

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 300 000 4 300 000

Summa omsättningstillgångar

3 290 546

5 306 547**Summa tillgångar**

15 330 109

17 068 428



Org Nr: 716409-5106

Hsb Brf Stenliden i Härryda**Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

4 202 280

4 202 280

Underhållsfond

4 374 426

4 502 831

8 576 7068 705 111*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

34 397

-50 392

Årets resultat

-1 872 344

-43 616

-1 837 947-94 008

Summa eget kapital

6 738 7598 611 102**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 340 1627 442 935

7 340 162

7 442 935

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

102 828

99 471

Leverantörsskulder

627 509

202 522

Skatteskulder

448

1 267

Fond för inre underhåll

231 489

315 612

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

288 914395 519

1 251 188

1 014 391

Summa skulder

8 591 3508 457 326**Summa eget kapital och skulder****15 330 109****17 068 428****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

12 097 600

12 097 600

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****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 1,44 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år (Postboxar), samt 20 år (Belysningsystem) och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 850 684 kr.

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 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	20 990
Sammanträdesersättningar	12 250	19 250
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	3 750	9 050
Sociala kostnader	19 526	15 956
	<u>82 026</u>	<u>66 746</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Hsb Brf Stenliden i Härryda

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 543 616	2 585 604
	Hyror	72 700	64 450
	Ovriga intäkter	114 475	31 610
	Bruttoomsättning	2 730 791	2 681 664
	Avsatt till inre fond	0	-42 000
		2 730 791	2 639 664
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	83 026	66 746
	Fastighetsskötsel och lokalvård	340 261	367 416
	Reparationer	124 924	150 085
	El	109 874	116 028
	Uppvärmning	401 067	463 955
	Vatten	169 618	158 304
	Sophämtning	66 041	59 164
	Ovriga avgifter	80 227	80 246
	Förvaltningsarvoden	106 654	101 194
	Ovriga driftskostnader	51 094	48 763
		1 532 786	1 611 901
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	174 894	173 919
	Markanläggningar	24 043	0
	Inventarier	4 236	6 413
		203 173	180 332
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 788	6 413
	Ränteintäkter skattekonto	82	144
	Ovriga ränteintäkter	74 241	82 218
		77 111	88 775
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	257 827	284 947
	Ovriga finansiella kostnader	910	460
		258 737	285 407



Hsb Brf Stenliden i Härryda

Noter	2014-06-30	2013-06-30			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	15 921 448	15 921 448			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 921 448	15 921 448			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 680 303	-4 506 384			
Årets avskrivningar	-174 894	-173 919			
Utgående avskrivningar	-4 855 197	-4 680 303			
Bokfört värde	11 066 251	11 241 145			
Taxeringsvärde för Hönekulla 1:320					
Byggnad - bostäder	18 800 000	18 800 000			
Byggnad - lokaler	277 000	277 000			
	19 077 000	19 077 000			
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000			
Mark - lokaler	216 000	216 000			
	5 816 000	5 816 000			
Taxeringsvärde totalt	24 893 000	24 893 000			
Not 7 Markanläggningar					
Årets investeringar	480 855	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 855	0			
Årets avskrivningar	-24 043	0			
Utgående avskrivningar	-24 043	0			
Bokfört värde	456 812	0			
Not 8 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	208 401	208 401			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 401	208 401			
Ingående avskrivningar	-204 165	-197 752			
Årets avskrivningar	-4 236	-6 413			
Utgående avskrivningar	-208 401	-204 165			
Bokfört värde	0	4 236			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	20 653	21 070			
Övriga fordringar	0	5 000			
	20 653	26 070			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	130 422	121 043			
Upplupna intäkter	38 869	28 050			
	169 291	149 093			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-06-01	2014-08-31	3 mån	1,80%	1 300 000
HSB Göteborg	2012-12-01	2014-11-30	24 mån	2,25%	1 000 000
					2 300 000

**Hsb Brf Stenliden i Härryda****Noter****2014-06-30****2013-06-30****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 202 280	4 502 831	-50 392	-43 616
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-128 405	84 789	43 616
Årets resultat				-1 872 344
Belopp vid årets slut	4 202 280	4 374 426	34 397	-1 872 344

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	71284	2,77%	2015-09-30	2 798 392	32 992
Stadshypotek	852206	4,60%	2015-10-30	438 942	4 548
Stadshypotek	895838	4,47%	2016-06-01	806 672	8 316
Swedbank Hypotek	2556935597	4,08%	2014-12-19	2 048 406	33 652
Swedbank Hypotek	852485002	2,90%	2017-12-19	1 350 578	23 320
				7 442 990	102 828

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 340 162

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 928 850

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

102 828**99 471****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

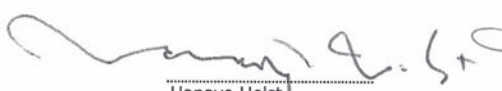
Upplupna räntekostnader	41 298	47 864
Ovriga upplupna kostnader	59 318	159 927
Förutbetalda hyror och avgifter	188 298	187 728
	288 914	395 519

Göteborg 13/10 2014

 Dennis Tvingby

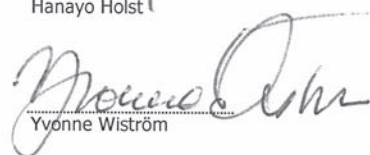


 Elena Tuominen


 Farzan Esfahani


 Hanayo Holst


 Helene Eriksson


 Ingrid Kubista


 Yvonne Wiström
Vår revisionsberättelse har 13-10-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Sofie Krall
 Av föreningen vald revisor


 Johanna Predal
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Stenliden i Härryda

Organisationsnummer 716409-5106

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Stenliden i Härryda 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 revisionsssed. För yrkesrevisorn 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 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 Brf Stenliden i Härryda 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 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 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

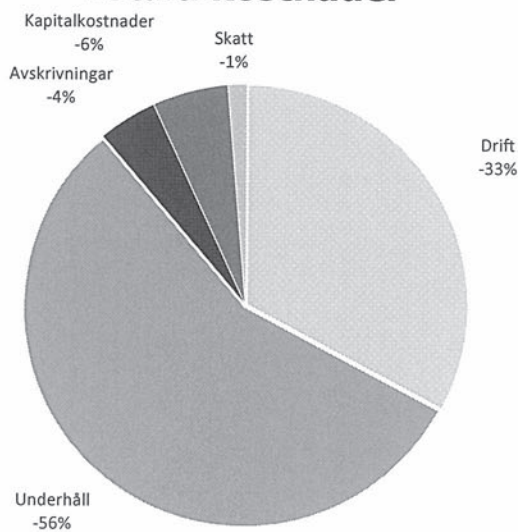
Sofie Krall

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

