

HSB Bostadsrättsförening Brännås i Mölndal
Org nr 752000-0519

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om föreningen

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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 stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året, Utöver styrelsemötena har ledamöterna också:

- Deltagit på tre informationsmöten gällande den pågående järnvägssatsningen.
- Haft ett budget möte inför budgetkonferensen där föreningens budget läggs för nästkommande år.
- Deltagit på HSB Mölndals budgetkonferens, en heldag
- Styrelsen har också haft 4 vad vi kallar byggmöten angående pågående projekt i föreningen.
- Utöver ovan planerade möten lägger styrelsen mycket tid dagtid för kommunikation med hantverkare, försäkringsbolag, Mölndals Kommun, HSB MÖLNDAL, jurister etc. Detta sker företrädesvis via telefon, e-post men även på plats där man tar ledigt från ord arbete då alla ovan nämnda har stängt kvällar och helger.
- Styrelsen har också som uppgift att finnas tillgänglig för medlemmarna, företrädesvis efter arbetstid vardagar. Vi hoppas medlemmarna tycker att den information medlemmarna fått av oss vid direktkontakt och vid samkväm och planerade möten samt via Brännåsnytt och Miljöstationsnytt som delas ut i brevlådorna är till nytta och tillräcklig.

Information om vad som planerats och utförts i föreningen och dess fastigheter under 2016:

- Föreningen har haft en gemensam städdag där vi grillade och anordnade trevlig aktivitet för barnen i området samt en mindre loppis.
- Föreningen har från och med juli 2016 ett fördelaktigt gruppavtal gällande bredband och telefoni och som tillägg nu fått digital-TV.
- Alla lägenheter, (39 av 40) har setts över av konsultföretag för att utvärdera värme och ventilation i fastigheten, efter svar på denna utredning beslutade styrelsen att installera friskluftsventiler i alla hus samt byte av termostater på alla radiatorer. När detta är gjort planeras en injustering i samtliga lägenheter under 2017.

- Flintegatan 9-13 har fått avfuktare installerade på vindarna för att få bättre flöde på fjärrvärmens. Flintegatan 1-7 kommer att få avluftare installerade under 2017.
- Flintegatan 9-13 har fått friskluftventiler installerade i alla sovrum samt vardagsrum, för att få bättre ventilation inomhus samt bättre spridning av värmen. Flintegatan 1-7 kommer att få friskluftventiler under 2017.
- Flintegatan 9-13 har även fått avstängningsanordning installerat, för att kunna stänga av vattentillförseln till radiatorerna i varje lägenhet. Flintegatan 1-7 har tidigare fått detta installerat.
- Flintegatan 9-13 har fått nya termostater på alla radiatorer. Flintegatan 1-7 har tidigare fått detta installerat.
- Panncentralen har renoverats ytterligare för att säkerställa värme i alla hus och att husen drivs energieffektivt. Alla vidtagna investeringar och åtgärder som föreningen gjort har kalkylerats med en återbetalningstid på ca 5 år i minskad förbrukning och avgifter.
- Föreningen har från och med december en miljöstation på plats! Detta efter ett utdraget bygglovsärende med Mölndals stad. Det är också Mölndals stad som 2015 beslutat att bostadsrättsföreningar i Mölndal har miljöstation. Som leverantör för miljöstation valdes SanSac:s tätslutande lösning av behållare. Styrelsen beslutade att föreningen startar med en miljöstation som placeras på fyra tidigare parkeringsplatser på Hökgatan. Både plats och antal stationer utvärderas därefter. Styrelsens beslut är baserat på kostnader och tillgänglig mark. I samband med detta har medlemmarna blivit informerade brevlades och styrelsen har haft fyra möten varav tre för att informera och ta beslut samt en för utdelning av sorteringskärl som föreningen inhandlat till de boende som så önskade. Alla hushåll har kvitterat ut två nycklar till miljöstationen.
- 6 st fuktskadeärenden av varierande grad har hanterats av styrelsen.
- Underhållsplanen har kompletteras tillsammans med HSB Mölndal och konsult för uppdatering så att den bättre stämmer överens med fastigheterna idag.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsfiskaren 11, (Flintegatan 1-3), Nattskärran 22, (Flintegatan 5-13). Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1960

Föreningens byggnader består av 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 20 parkeringsplatser från och med december månad 2016, (tidigare 24 st) varav 6 st hyrs ut

till föreningens medlemmar. En minskning av 4 parkeringsplatser har gjorts då en miljöstation nu är placerad på parkeringsytan

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3580 kvm.

Lägenhetsfördelning:

40 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen 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.

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

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsförvaltning gällande grönytor samt snö och halka.

HSB Mölndal sköter föreningens tekniska förvaltning med energiavtal.

BRF Brännås använder HSB Mölndals underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgiften för 2016 har varit 619 kr/kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 0,75% av taxeringsvärdet och blir totalt 289 500 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

För 2017 är avgiften höjd med 2,16% (100 kr per lgh/månad). Budgeten visar på ett resultat på -130 163 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 500 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2004-07-13.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2016-05-10. I stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 (54) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	40
Samägare	13 (13)
HSB Mölndal	1

Under året har 3 lägenheter överlåtits, 2 tillkommande och 2 avflyttade medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2017) 1 120 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2017) 448 kr.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en gemensam tvättstuga där var och en bokar sina tider på aktuella listor för året.

Föreningen har från och med december månad en miljöstation vilket var ett krav från Mölndals stad skulle finnas tillgänglig i föreningen i år.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Brännås 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

Föreningens informationsblad Brännåsnytt och Miljöstationsnytt delas ut till alla medlemmar vid behov, där meddelas väsentliga händelser och även annan information som medlemmarna behöver ta del av som städdagar, information om vad som händer i området och Mölndal stad som kan vara bra att veta.

En boendepärm upprättas med väsentlig information till medlemmarna som rör föreningen och lägenheterna och information om bostadsrätter i sin helhet. Pärmen uppdateras vid behov och skall också följa lägenheten vid en försäljning.

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 2016-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christel Olsson	Ledamot	Ordförande
Tom Kvarnström	Ledamot	Vice ordförande
Andreas Böhnke	Ledamot	Sekreterare
Mikael Wass	Ledamot	
Elisabeth Hult	Ledamot	
Mona Berglund	Ledamot	HSB Mölndal

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Mikael Wass, Andreas Böhnke och Elisabeth Hult.

Firmatecknare har varit Andreas Böhnke, Mikael Wass, Christel Olsson och Tom Kvarnström, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 88950 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post eller via telefon.

Revisorer

Revisorer har varit Sandra Aronsson och Ann-Marie Annerberg som revisorssuppleant vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Christel Olsson med Mikael Wass som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Susanne Billman och Berith Toll, valda av stämman

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 264 052	2 168 533	2 119 740	2 048 314	2 012 335
Resultat efter finansiella poster	kr	-455 736	168 007	-176 014	-476 433	-246 320
Kassalikviditet	%	70	138	74	56	215
Soliditet	%	16,7	21,1	20,0	58,9	65,4
Fond för yttre underhåll	kr	850 706	456 000			189 293
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	619,4	603,4	591,7	574,4	563,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 917,6	1 917,6	1 917,6	1 917,6	382,0
Genomsnittlig skuldränta	%	2,9	3,0	3,0	1,7	3,2
Fastighetens belåningsgrad	%	17,8	17,8	17,8	17,8	3,5
Taxeringsvärde	tkr	38 600	38 600	38 560	38 560	38 560

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

IB 1 977 167, årets förändring 455 736, UB 1 521 431, ytterligare upplyningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 9.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-455 736
Balanserat resultat	826 461
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>370 725</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	397 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	59 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 192
att i ny räkning överförs	-65 083
	<hr/>
	<u>370 725</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 264 052	2 168 533
Summa rörelseintäkter		<u>2 264 052</u>	<u>2 168 533</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-20 192	-61 294
Driftskostnader	3	-2 118 067	-1 356 055
Personalkostnader och arvoden	4	-119 908	-117 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-264 303	-256 910
Summa rörelsekostnader		<u>-2 522 470</u>	<u>-1 792 133</u>
Resultat före finansiella poster		-258 418	376 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		370	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 688	-208 575
Summa finansiella poster		<u>-197 318</u>	<u>-208 393</u>
Resultat efter finansiella poster		-455 736	168 007
Årets resultat		<u>-455 736</u>	<u>168 007</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	8 582 603	8 617 327
Inventarier	6	16 680	22 240
		<hr/>	<hr/>
		8 599 283	8 639 567
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		8 599 283	8 639 567
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	484 961	668 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 973	69 238
		<hr/>	<hr/>
		507 934	737 314
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		507 934	737 314
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		9 107 217	9 376 881
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		300 000	300 000
Yttre fond		850 706	456 000
		<hr/>	<hr/>
		1 150 706	756 000
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		826 461	1 053 160
Årets resultat		-455 736	168 007
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 521 431	1 977 167
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 865 000	6 865 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		6 865 000	6 865 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	12	140 886	140 056
Leverantörsskulder		344 328	118 706
Skatteskulder		23 052	21 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	212 520	254 364
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		720 786	534 714
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		9 107 217	9 376 881
		<hr/>	<hr/>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brännås årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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	100 år
Om och tillbyggnad	25-40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	2 217 600	2 160 120
Avsättning inre fond	0	-4 584
Hysesintäkter; garage och P-platser	15 252	12 997
Övriga intäkter	31 200	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>2 264 052</u>	<u>2 168 533</u>

Not 3 Drift

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Försäkring	64 151	89 053
Reparationer	724 404	110 550
Fastighetsskatt	289 500	289 500
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	17 349	19 315
- Uppvärmning	360 981	382 028
- Vatten	121 216	114 354
- Sophämtning	112 245	106 484
Kabeltv	56 048	32 966
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	215 098	60 169
Administrativ förvaltning	65 515	71 112
Medlemsavgift HSB	17 480	17 480
Övrigt	65 467	54 756
Revisionsarvode	8 613	8 288
	<hr/>	<hr/>
	<u>2 118 067</u>	<u>1 356 055</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden	91 150	89 350
Sociala avgifter	28 308	28 074
Pensionskostnader	450	450
	<hr/>	<hr/>
	<u>119 908</u>	<u>117 874</u>

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 987 756	10 886 506
Inköp/Aktiveringar	224 019	101 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 211 775	10 987 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 370 429	-2 119 079
Årets avskrivningar	-258 743	-251 350
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 629 172	-2 370 429
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 582 603</u>	<u>8 617 327</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	187 000	187 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	<hr/>	<hr/>
	<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715	10 915
Inköp Tvätt och torktumlare	0	27 800
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 715	38 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 475	-10 915
Avskrivningar	-5 560	-5 560
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 035	-16 475
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>16 680</u>	<u>22 240</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avräkningskonto HSB	483 110	668 068
Skattkonto	1 851	8
	<hr/>	<hr/>
	484 961	668 076

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	0	45 509
ComHem	22 973	5 087
Anticimex	0	18 642
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>22 973</u>	<u>69 238</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	300 000	-	1 685 174	-176 014
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-	-	
Balansering av föregående års resultat			-176 014	176 014
Årets resultat				<u>168 007</u>
Eget kapital 2015-12-31	300 000	456 000	1 053 160	168 007
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		456 000	-456 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-61 294	61 294	
Balansering av föregående års resultat			168 007	-168 007
Årets resultat				<u>-455 736</u>
Eget kapital 2016-12-31	300 000	850 706	826 461	-455 736

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden tom</u>	<u>Amorterat under året</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Swedbank	0,680	2017-09-25		1 865 000
Swedbank	3,080	2018-03-27	-	<u>5 000 000</u>
Totalt			<u>0</u>	<u>6 865 000</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 6 865 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	6 865 000	6 865 000
	<u>6 865 000</u>	<u>6 865 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inre fond	84 901	89 958
Skatt och sociala avgifter	55 984	50 098
Summa	<u>140 885</u>	<u>140 056</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntor	13 770	21 113
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	190 150	83 660
Upplupna revisionsarvoden	8 600	8 300
Upplupna arvoden	0	7 782
Upplupna sociala avgifter	0	2 445
Upplupen investering	0	101 250
Upplupna kostnader vatten	0	29 814
Summa	<u>212 520</u>	<u>254 364</u>

Mölndal _____ - ____ - ____

Tom Kvarnström

Christel Olsson

Andreas Böhnke

Mikael Wass

Mona Berglund

Elisabeth Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

BoRevision AB

Borevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Aransson
Av föreningen vald revisor