



# ÅRSREDOVISNING 2014

**HSB Brf Floran i Kungälv**



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Floran i Kungälv**

Org. nr: 75300-0373

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2014-01-01 - 2014-12-31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

## HSB Bostadsrättsförening Floran

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Floran är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna med beteckning Violen 7 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 72 st lägenheter, garage 24 st och 51 st p-platser.

Byggår 1965.

Totala lägenhetsytan är 4786,5 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Floragatan 2, 4 och 6.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 72 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st 1 r o k
6 st 2 r o k
33 st 3 r o k
12 st 4 r o k

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 2 % och uppgår därefter i genomsnitt till 580 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 603 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Under året har följande planerat underhåll gjorts  
Installation av nytt låssystem har skett under året.  
Underhållsplanen är uppdaterad.

Under året har följande reparationer gjorts  
Erforderligt underhåll och reparationer har skett där behov uppstått.

Under året har inga investeringar gjorts rik

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen håller på med att undersöka olika lösningar när det gäller ombyggnad av fasaderna.

**MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/5 2014. I stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar.  
Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Bo Lundell	ordförande
Lars Bolsing	vice ordförande
Kerstin Brunsten-Garellik	sekreterare
Dan Hoff	ledamot
Tintin Daal	ledamot
Ulf Ericsson	utsedd av HSB-förening
Margareta Kärnsby	suppleant
Johanna Axelsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Bo Lundell, Kerstin Brunsten-Garellik samt suppleanterna Margareta Kärnsby och Johanna Axelsson. Johanna Axelsson valdes 1 år vid fyllnadsval.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Lundell, Kerstin Brunsten-Garellik, Lars Bolsing samt Dan Hoff, två i förening.

Revisorer har varit Dennis Pehrson med Jan Börjesson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Bo Lundell vald av stämman.

Valberedning har varit Kerstin Persson, Maj-Britt Sörquist samt Kenneth Frii vald av stämman.

Fritidskommitté har varit Kerstin Brunsten-Garellik, Dan Hoff, Per Magnusson samt Inger Mattsson valda av stämman.

Aktiviteter

Utedagar vår och höst.

Kafe verksamhet i gamla pannrummet. RSK

## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Belopp i tkr</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	2 955	2 881	2 828	2 724	2 648
Rörelseresultat	773	767	663	-3 906	276
Resultat efter finansiella poster	809	792	683	-3 863	349
Balansomslutning	5 803	5 025	4 295	4 004	7 406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	580	569	558	537	521
Underhållsfond	2 798	1 767	1 203	5 159	4 775
Soliditet	85,2 %	82,4 %	77,9 %	66,5 %	86,3 % <sup>rek</sup>

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag för avsättning till 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	735 401
Årets resultat	<u>808 982</u>
	1 544 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

-avsättning till underhållsfond enl. u-hållsplan	669 000
-extra avsättning till underhållsfond	400 000
-disposition ur underhållsfond	-294 150
-att till balanserat resultat föra	<u>769 533</u>
	1 544 383

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 34 132 kr från 735 401 kr till 769 533 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 774 850 kr från 2 798 193 kr till 3 573 043 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. PK





## HSB Brf Floran i Kungälv

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 955 434	2 881 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 955 434</b>	<b>2 881 035</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 456 429	-1 528 016
Underhållskostnader	Not 3	-294 150	-118 546
Övriga externa kostnader	Not 4	-183 403	-168 995
Personalkostnader	Not 5	-155 791	-205 503
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-92 500	-92 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 182 273</b>	<b>-2 113 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 161</b>	<b>767 475</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 915	24 683
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-94	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>35 821</b>	<b>24 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>808 982</b>	<b>792 158</b>



## HSB Brf Floran i Kungälv

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	<u>1 814 725</u>	<u>1 907 225</u>
	1 814 725	1 907 225

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

## Summa anläggningstillgångar

1 815 225      1 907 725

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12	3 463	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 13	1 832 212	984 823
--------	-----------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	<u>152 498</u>	<u>132 388</u>
	1 988 173	1 117 211

Kortfristiga placeringar

Not 15	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

## Summa omsättningstillgångar

3 988 173      3 117 211

## Summa tillgångar

5 803 398      5 024 936 <sup>AK</sup>





## HSB Brf Floran i Kungälv

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

Not 16

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

604 780

604 780

Underhållsfond

2 798 193

1 766 739

3 402 9732 371 519*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

735 401

974 697

Årets resultat

808 982

792 158

1 544 3831 766 855**Summa eget kapital****4 947 356****4 138 375***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

248 238

250 657

Skatteskulder

5 347

7 772

Övriga skulder

Not 17

247 120

280 941

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

355 336

347 191

856 041886 561**Summa skulder****856 041****886 561****Summa Eget kapital och skulder****5 803 398****5 024 936**

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

## Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Panter fastighetslån

0

0

## Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

RK



## HSB Brf Floran i Kungälv

### Redovisningsprinciper m.m.

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

#### Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Byggnader

De ursprungliga byggnaderna är helt avskrivna.

Avskrivning för ombyggnader gällande relining sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod på 20 år.

#### 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 kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastighet och skall därför ej beskattas.

#### 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. *AK*



## HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 777 522	2 723 124
Hyror	174 714	157 590
Övriga intäkter	3 198	321
	<b>2 955 434</b>	<b>2 881 035</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	215 217	233 404
Reparationer	29 778	53 114
El	129 440	144 577
Uppvärmning	578 748	609 922
Vatten	135 354	122 766
Sophämtning	104 724	117 287
Övriga avgifter	87 957	83 626
Förvaltningsarvoden	151 132	148 754
Övriga driftskostnader	24 079	14 566
	<b>1 456 429</b>	<b>1 528 016</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	1 349	0
El och tele	290 038	5 150
Byggnad utvändigt	0	-3 125
Markytor	2 763	2 888
Utrustning	0	113 633
	<b>294 150</b>	<b>118 546</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	94 784	94 280
Medlemsavgifter	27 600	27 600
Övriga externa kostnader	61 019	47 115
	<b>183 403</b>	<b>168 995</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	34 500	36 850
Sammanträdesersättningar	48 930	54 360
Revisorsarvode	2 500	2 500
Arvode för valberedning och fritidskommitté	31 000	59 519
Sociala kostnader	27 445	36 073
	<b>144 375</b>	<b>189 302</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 050	8 500
Sociala kostnader	1 273	2 671
Kurser och konferenser	6 093	5 030
	<b>11 416</b>	<b>16 201</b>
	<b>155 791</b>	<b>205 503</b>
<b>Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	<b>92 500</b>	<b>92 500</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 765	4 179
Ränteintäkter skattekonto	0	29
Övriga ränteintäkter på placerade medel	34 150	20 475
	<b>35 915</b>	<b>24 683</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader kortfristiga skulder	94	0
	<b>94</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>808 982</b>	<b>792 158</b>
Förslag till avsättning underhållsfond	-669 000	-650 000
Förslag till extra avsättning undehållsfond	-400 000	-500 000
Förslag till disposition underhållsfond	294 150	118 546
Resultat efter underhållspåverkan	34 132	-239 296





## HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	10 481 799	10 481 799			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 481 799	10 481 799			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 816 799	-8 724 299			
Årets avskrivningar	-92 500	-92 500			
Utgående avskrivningar	-8 909 299	-8 816 799			
Bokfört värde byggnader	1 572 500	1 665 000			
Bokfört värde mark	242 225	242 225			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>1 814 725</b>	<b>1 907 225</b>			
Taxeringsvärde för fastigheten Violen 7					
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000			
Byggnad - lokaler	392 000	392 000			
	25 392 000	25 392 000			
Mark - bostäder	9 400 000	9 400 000			
Mark - lokaler	324 000	324 000			
	9 724 000	9 724 000			
Taxeringsvärde totalt	35 116 000	35 116 000			
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 12 Kundfordringar</b>					
Kundfordringar	3 463	0			
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 821 536	972 699			
Skattekonto	676	2 124			
Övriga fordringar, handkassa	10 000	10 000			
	1 832 212	984 823			
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	151 398	129 913			
Upplupna intäkter	1 100	2 475			
	152 498	132 388			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-12-31	2015-03-31	3 mån	1,25%	800 000
HSB Göteborg	2014-11-30	2015-02-28	3 mån	1,10%	1 200 000
					2 000 000
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	604 780	1 766 739	974 697	792 158	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 031 454	-239 296	-792 158	
Årets resultat				808 982	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>604 780</b>	<b>2 798 193</b>	<b>735 401</b>	<b>808 982</b>	

RK



## HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	36 293	46 267
Arbetsgivaravgifter	28 268	36 706
Inre fond	182 559	197 968
	<b>247 120</b>	<b>280 941</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	97 430	101 860
Förutbetalda hyror och avgifter	257 906	245 331
	<b>355 336</b>	<b>347 191</b>

Kungälv 15/4 2015

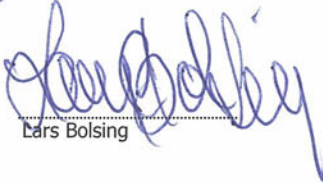
Bo Lundell  
Ordförande



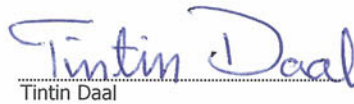
Dan Hoff



Kerstin Brunsten Garellik



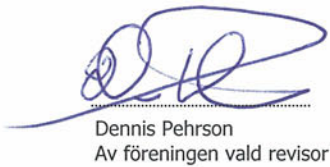
Lars Bolsing



Tintin Daal



Ulf Ericsson

Vår revisionsberättelse har 15-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Dennis Pehrson  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Floran i Kungälv

Organisationsnummer 753300-0373

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Floran i Kungälv 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.

##### *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 2014-12-31 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 Floran i Kungälv för 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 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.

Kungälv 16 / 4 2015

Dennis Pehrson  
Av föreningen vald revisor

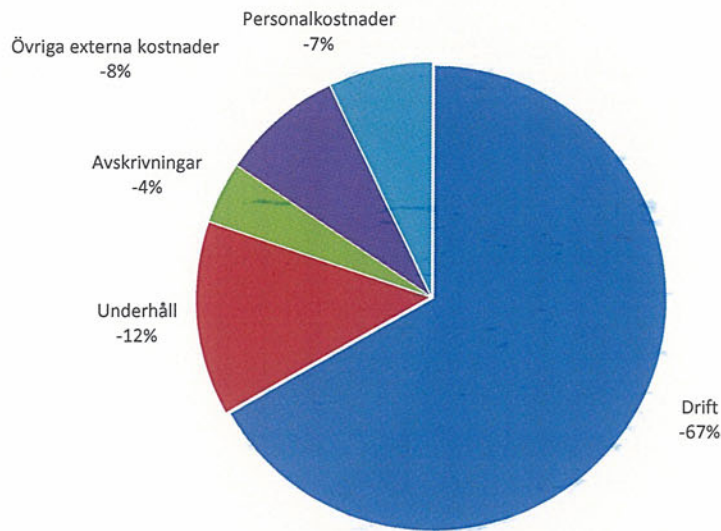
Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbundet förordnad revisor

150416



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

