



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Floran i Kungälv



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Floran i Kungälv**

Org. nr: 753300-0373

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31**

Förvaltningsberättelse

för
HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Floran i Kungälv är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) 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 stycken lägenheter, 24 garage och 51 stycken p-platser.

Byggår 1965.

Totala lägenhetsytan är 4 786,5 kvm.

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 72 stycken bostäder fördelar sig enligt följande:

21 stycken	Ett rum och kök
6 stycken	Två rum och kök
33 stycken	Tre rum och kök
12 stycken	Fyra rum och kök

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna från och med 2015-01-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 603 kr/m² lägenhetsyta.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 6 % den 2016-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 639 kr/m² lägenhetsyta.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats.

De två tvättstugorna har målats om och det har bytts ut en (1) tvättmaskin och två stycken manglar.

Under året har följande reparationer gjorts

Erforderligt underhåll och reparationer har skett där behov uppstått.

Under året har inga investeringar gjorts

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen är i upphandlingsfasen av nya fasader till samtliga hus. Offerter håller på att tas in från fem stycken byggkonsultföretag. PK

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdag 21 maj 2015. I stämman deltog 28 medlemmar varav 22 stycken var röstberättigade (alla närvarande var inte medlemmar).

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar. Under verksamhetsåret har 15 stycken lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Tintin Daal	ordförande
Lars Bolsing	vice ordförande
Kerstin Brunsten-Garellik	sekreterare
Dan Hoff	ledamot
Kurt Insulan	ledamot
Ulf Ericsson	HSB-representant (utsedd av HSB)
Pär Rahmqvist	suppleant
Johanna Axelsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Dan Hoff, Tintin Daal och Lars Bolsing.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden varav 11 styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Tintin Daal, 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 Dan Hoff och Pär Rahmqvist som suppleant, vald av stämman.

Valberedning har varit Linda Edström, Ekaterina Enkvist samt Kenneth Frii, valda av stämman.

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


Aktiviteter

Utedagar, vår och höst.

Kaféverksamhet i gamla pannrummet

Glöggkväll

Pubkvällar

Pallkragsodlingar 

Flerårsöversikt

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 076	2 955	2 881	2 828	2 724
Rörelseresultat	995	773	767	663	-3 906
Resultat efter finansiella poster	1 007	809	792	683	-3 863
Balansomslutning	6 805	5 803	5 025	4 295	4 004
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	603	580	569	558	537
Underhållsfond	3 573	2 798	1 767	1 203	5 159
Soliditet	87,5%	85,2%	82,4%	77,9%	66,5%

R&K

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	769 533
Årets resultat	<u>1 006 761</u>
	1 776 294

Styrelsen föreslår följande disposition:

- avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	689 000
- extra avsättning till underhållsfond	400 000
- disposition ur underhållsplan	-106 299
- att till balanserat resultat föra	<u>793 593</u>
	1 776 294

Detta medför att föreningen ökat balanserat resultat med 24 060 kr från 769 533 kr till 793 593 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 982 701 kr från 3 573 043 kr till 4 555 744 kr.

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.

AK



HSB Brf Floran i Kungälv

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 076 095	2 955 434
Summa rörelseintäkter		3 076 095	2 955 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 507 860	-1 456 429
Underhållskostnader	Not 3	-106 299	-294 150
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 280	-183 403
Personalkostnader	Not 5	-194 363	-155 791
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-92 500	-92 500
Summa rörelsekostnader		-2 081 302	-2 182 273
Rörelseresultat		994 793	773 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 968	35 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	0	-94
Summa finansiella poster		11 968	35 821
Årets resultat		1 006 761	808 982

FK



HSB Brf Floran i Kungälv

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	
	1 722 225	1 814 725
	<u>1 722 225</u>	<u>1 814 725</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	
	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	1 722 725	1 815 225
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12	
	3 827	3 463
Övriga fordringar	Not 13	
	2 949 599	1 832 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	
	<u>128 811</u>	<u>152 498</u>
	3 082 237	1 988 173
Kortfristiga placeringar	Not 15	
	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar	5 082 237	3 988 173
Summa tillgångar	6 804 962	5 803 398

AK



HSB Brf Floran i Kungälv

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		604 780	604 780
Underhållsfond		3 573 043	2 798 193
		<u>4 177 823</u>	<u>3 402 973</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		769 533	735 401
Årets resultat		1 006 761	808 982
		<u>1 776 294</u>	<u>1 544 383</u>
Summa eget kapital		5 954 117	4 947 356
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		242 867	248 238
Skatteskulder		7 786	5 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	243 445	247 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	356 746	355 336
		<u>850 844</u>	<u>856 041</u>
Summa skulder		850 844	856 041
Summa Eget kapital och skulder		6 804 962	5 803 398
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		0	0
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser (föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.)		Inga	Inga



HSB Brf Floran i Kungälv

Redovisningsprinciper m.m.

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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. Nyttjandeperioden är 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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 888 694	2 777 522
Hyror	179 440	174 714
Övriga intäkter	7 961	3 198
	3 076 095	2 955 434
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	242 924	215 217
Reparationer	30 195	29 778
El	132 511	129 440
Uppvärmning	584 953	578 748
Vatten	151 533	135 354
Sophämtning	101 360	104 724
Övriga avgifter	82 714	87 957
Förvaltningsarvoden	149 821	151 132
Övriga driftskostnader	31 849	24 079
	1 507 860	1 456 429
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	1 349
El och tele	0	290 038
Markytor	10 250	2 763
Utrustning	96 049	0
	106 299	294 150
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	96 656	94 784
Medlemsavgifter	27 600	27 600
Övriga externa kostnader	56 024	61 019
	180 280	183 403
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 450	34 500
Sammanträdesersättningar	71 318	48 930
Revisorsarvode	2 750	2 500
Arvode för valberedning och fritidskommitté	32 700	31 000
Sociala kostnader	36 070	27 445
	180 288	144 375
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 110	4 050
Sociala kostnader	1 606	1 273
Övriga personalkostnader	2 353	0
Kurser och konferenser	5 006	6 093
	14 075	11 416
	194 363	155 791
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	92 500	92 500
	92 500	92 500
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	408	1 765
Ränteintäkter skattekonto	98	0
Övriga ränteintäkter på placerade medel	11 462	34 150
	11 968	35 915
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	94
	0	94
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 006 761	808 982
Förslag till avsättning underhållsfond	-689 000	-669 000
Förslag till extra avsättning underhållsfond	-400 000	-400 000
Förslag till disposition underhållsfond	106 299	294 150
Resultat efter underhållspåverkan	24 060	34 132



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	10 481 799	10 481 799			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 481 799	10 481 799			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 909 299	-8 816 799			
Årets avskrivningar	-92 500	-92 500			
Utgående avskrivningar	-9 001 799	-8 909 299			
Bokfört värde byggnader	1 480 000	1 572 500			
Bokfört värde mark	242 225	242 225			
Bokfört värde byggnader och mark	1 722 225	1 814 725			
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			
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 12 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	3 827	3 463			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 948 914	1 821 536			
Skattekonto	685	676			
Övrigt	0	10 000			
	2 949 599	1 832 212			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	128 561	151 398			
Upplupna intäkter	250	1 100			
	128 811	152 498			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-12-31	2016-03-31	3 mån	0,25%	800 000
HSB Göteborg	2015-11-30	2016-02-29	3 mån	0,25%	1 200 000
					2 000 000
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	604 780	2 798 193	735 401	808 982	
Res disp enl. stämmobeslut		774 850	34 132	-808 982	
Årets resultat				1 006 761	
Belopp vid årets slut	604 780	3 573 043	769 533	1 006 761	




HSB Brf Floran i Kungälv

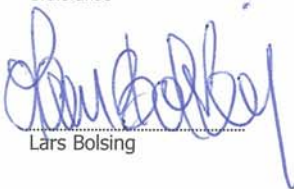
Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	44 795	36 293
Arbetsgivaravgifter	37 225	28 268
Inre fond	137 658	182 559
Övriga kortfristiga skulder	23 767	0
	243 445	247 120
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	89 449	97 430
Förutbetalda hyror och avgifter	267 297	257 906
	356 746	355 336

Kungälv 4/4 2016



Tintin Daal
Ordförande


Kerstin Brunsten Garellik


Kurt Insulan


Lars Bolsing


Dan Hoff


Ulf Ericsson

Vår revisionsberättelse har 16-04-13 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 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.

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 2015-12-31 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 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.

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 4/4 2016

Dennis Pehrson
Av föreningen vald revisor

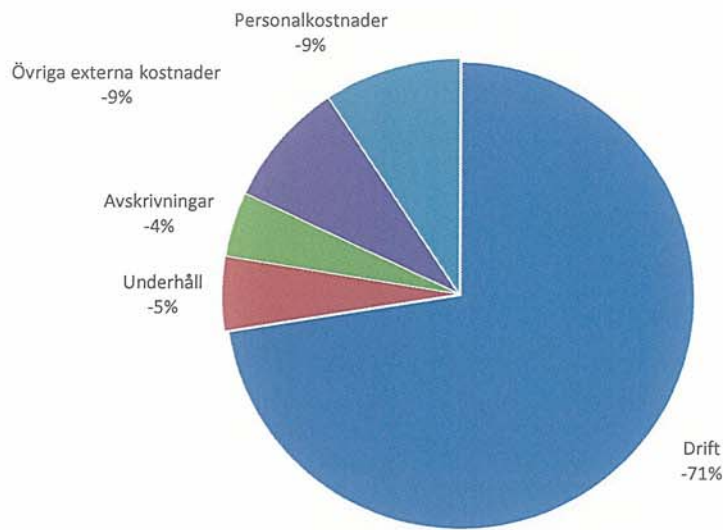
Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

160413



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

