

# ÅRSREDOVISNING 2012/2013

## HSB Brf Masten i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

# **Styrelsen för HSB Brf Masten i Göteborg**

Org. nr: 716445-0194

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2012.07.01-2013.06.30**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

HSB Brf Masten präglas av modern arkitektur med öppna planlösningar och närhet till kajstråket vid Göteborgs hamninlopp. Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar och göra boendet bekvämt och attraktivt. Föreningen ska även stärka gemenskapen mellan medlemmarna.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi har fortfarande en del problem som kvarstår från 2-årsbesiktningen, bl.a. ventilationen som inte uppfyller ställda krav, men vi skall ha uppföljning under hösten.

Vi har dessutom fått problem med färgen på fasaden. Detta upptäcktes dock i tid så det är anmält inom 5-års garantin.

Styrelsen har lagt mycket tid på att försöka få stopp på grannfastigheternas utträde ur sopsugs-anläggningen. Detta bl.a. för att vi inte vill ha stora sopbilar på gator och mark i vårt område. Vi har överklagat beslutet om utträde men byggföretaget Asplin&Ramm bryr sig inte om detta utan tänker anlägga en egen anläggning i vår gemensamma gata. Vi måste tillsammans göra allt för att stoppa detta.

Som ni förhoppningsvis sett så har vi snyggt till på terrassen med nya möbler och borttagning av en rabatt för att få bättre plats. Tanken från början var att behålla en bit av rabatten men denna visade sig vara i så dåligt skick att vi blev tvungna att ta bort hela.

Ekonomi har varit god, bl.a. tack vare låga räntor. Detta gjorde att vi kunde ha en avgiftsfri månad, December 2012.

## FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Sannegården 29:2 i Göteborgs kommun. Det finns sammanlagt 55 lägenheter i fastigheten, 1 gemensamhetslokal och 1 affärslokal. I intilliggande parkeringshuset Deckshuset har föreningen rätt att årligen avropa 55 parkeringstillstånd. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Total lägenhetsyta 4 124,4 kvm. Föreningens adress är Östra Eriksbergsgatan 73 i Göteborg

NA

## **UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR**

Under året har reparationer utförts i normal omfattning.  
Inget underhåll och inga nyinvesteringar är gjorda.

## **FÖRENINGSPÅGÅR**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2012 vid stämman deltog 25 medlemmar.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.  
Under året har 9 lägenheter överlåtits.

### **Styrelse samt suppleanter**

Stefan Tullborg	ordförande
Sten-Agne Johansson	vice ordförande
Jan Roes	sekreterare
Linda Spikh	ledamot
Fredrik Norstedt	ledamot
Ann-Sofi Erseus	ledamot
Marika Ogrelius	utsedd av HSB-förening
Therese Höjer Larsson	suppleant
Dragan Sikanik	suppleant
Mats Karlsson	suppleant
Jonatan Johansson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämman är Stefan Tullborg, Jan Roes, Ann-Sofi Erseus samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Firmatecknare har varit två ledamöter i förening..

### **Revisorer**

Revisorer har varit John Lindau med Christer Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Stefan Tullborg, vald av stämman.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Anna Kristin Nyström, Kistian Geeson valda av stämman.

PA

## EKONOMI

<b>Resultat och ställning, tkr</b>	<b>12/13</b>	<b>11/12</b>	<b>10/11</b>	<b>09/10</b>	<b>08/09</b>
Nettoomsättning	3 052	3 217	3 360	3 040	2 786
Resultat efter finansiella poster	324	525	605	251	213
Balansomslutning	137 836	138 122	137 791	137 358	137 141
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	655	655	655	655
Fond för yttre underhåll	719	529	344	162	0

### **Avgifter och hyror;**

Inga förändringar av avgifter under räkenskapsåret.

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.

### **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	886 634
Årets resultat	<u>279 041</u>
	1 165 675

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	190 000
Balanserat resultat	<u>975 675</u>
	1 165 675

M

**HSB Brf Masten i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-07-01 2013-06-30</b>	<b>2011-07-01 2012-06-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 051 988</b>	<b>3 217 039</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 810 894	-1 621 557
Fastighetsskatt/avgift		-6 200	-7 660
Avskrivningar	Not 3	<u>-157 230</u>	<u>-132 368</u>
Summa fastighetskostnader		-1 974 324	-1 761 585
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 077 664</b>	<b>1 455 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	46 638	41 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-845 261</u>	<u>-971 321</u>
Summa finansiella poster		-798 624	-930 279
<b>Årets resultat</b>		<b>279 041</b>	<b>525 175</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-190 000</u>	<u>-190 000</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-190 000	-190 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>89 041</b>	<b>335 175</b>

Ut

**HSB Brf Masten i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 119 037 920 119 188 570

Mark

16 500 000 16 500 000

Inventarier

Not 7 17 450 13 304

135 555 370 135 701 874*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

135 555 870 135 702 374**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

438 331 523

Avräkningskonto HSB Göteborg

581 826 469 412

Övriga fordringar

Not 9 123 831 120 793

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 274 299 197 789

980 394 1 119 517

Kortfristiga placeringar

Not 11 1 300 000 1 300 000

Summa omsättningstillgångar

2 280 394 2 419 517**Summa tillgångar****137 836 265 138 121 891**

14

**HSB Brf Masten i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

108 835 000

108 835 000

Underhållsfond

719 000

529 000

109 554 000109 364 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

886 634

551 460

Årets resultat

279 041

525 175

1 165 6751 076 634

Summa eget kapital

110 719 675110 440 634**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

26 287 49926 484 367

26 287 499

26 484 367

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

200 000

206 114

Leverantörsskulder

148 112

156 349

Skatteskulder

6 200

7 660

Övriga skulder

Not 15

4 400

393 054

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

470 379433 713

829 091

1 196 890

Summa skulder

27 116 59027 681 257**Summa eget kapital och skulder****137 836 265****138 121 891****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

27 229 000

27 229 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

xst



**HSB Brf Masten i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,13 % av anskaffningsvärdet.

**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 eventuell skattemässig ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott.

**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.

	2012-07-01	2011-07-01
	2013-06-30	2012-06-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	15 000	28 500
Sammanträdesersättningar	31 001	17 490
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	7 200	7 900
Sociala kostnader	16 975	17 089
	<b>71 676</b>	<b>72 479</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

RH



## HSB Brf Masten i Göteborg

Noter		2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 475 594	2 700 648
	Hyror	116 510	100 680
	Elintäkter	258 498	256 857
	Ovriga intäkter	201 386	158 854
		<b>3 051 988</b>	<b>3 217 039</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	71 676	72 479
	Fastighetsskötsel och lokalvård	317 304	301 786
	Reparationer	198 233	99 069
	El	381 187	390 989
	Uppvärmning	343 612	306 422
	Vatten	80 418	75 777
	Sophämtning	57 485	43 810
	Ovriga avgifter	15 816	8 240
	Förvaltningsarvoden	118 958	116 436
	Ovriga driftskostnader	226 206	206 550
		<b>1 810 894</b>	<b>1 621 557</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	150 650	127 933
	Inventarier	6 580	4 435
		<b>157 230</b>	<b>132 368</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 868	3 070
	Ränteintäkter skattekonto	519	2 163
	Ovriga ränteintäkter	44 250	35 809
		<b>46 638</b>	<b>41 042</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	845 061	991 294
	Erhållna räntebidrag	0	-21 232
	Ovriga finansiella kostnader	200	1 259
		<b>845 261</b>	<b>971 321</b>

H



## HSB Brf Masten i Göteborg

Noter	2013-06-30	2012-06-30			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	119 564 000	119 564 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 564 000	119 564 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375 430	-247 497			
Årets avskrivningar	-150 650	-127 933			
Utgående avskrivningar	-526 080	-375 430			
<b>Bokfört värde</b>	<b>119 037 920</b>	<b>119 188 570</b>			
Taxeringsvärde för Sannegården 29:2					
Byggnad - bostäder	62 000 000	60 000 000			
Byggnad - lokaler	504 000	533 000			
	62 504 000	60 533 000			
Mark - bostäder	27 000 000	22 000 000			
Mark - lokaler	116 000	233 000			
	27 116 000	22 233 000			
Taxeringsvärde totalt	<b>89 620 000</b>	<b>82 766 000</b>			
<b>Not 7 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	22 174	22 174			
Årets investeringar	10 726	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 900	22 174			
Ingående avskrivningar	-8 870	-4 435			
Årets avskrivningar	-6 580	-4 435			
Utgående avskrivningar	-15 450	-8 870			
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 450</b>	<b>13 304</b>			
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	123 831	120 793			
	<b>123 831</b>	<b>120 793</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	184 683	172 553			
Upplupna intäkter	89 616	25 236			
	<b>274 299</b>	<b>197 789</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2013-06-30	2013-09-30	3 mån	2,25%	800 000
HSB Göteborg	2011-07-01	2016-06-30	60 mån	4,75%	500 000
					<b>1 300 000</b>

PH



## HSB Brf Masten i Göteborg

<b>Noter</b>	<b>2013-06-30</b>	<b>2012-06-30</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 835 000	529 000	551 460	525 175
Vinstdisp enl. stämmobeslut		190 000	335 175	-525 175
Årets resultat				279 041
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>108 835 000</b>	<b>719 000</b>	<b>886 634</b>	<b>279 041</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	32585140	2,58%	2013-08-28	11 267 025	200 000
	Stadshypotek	900613	4,11%	2016-06-30	8 169 000	0
	Stadshypotek	994387	2,85%	2015-09-30	7 051 474	0
					26 487 499	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 287 499**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 487 499

**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	206 114
	<b>200 000</b>	<b>206 114</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	4 400	4 248
Övriga kortfristiga skulder	0	388 806
	<b>4 400</b>	<b>393 054</b>

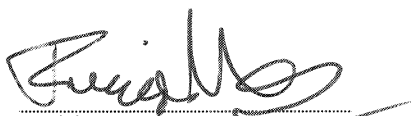
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	64 579	74 204
Övriga upplupna kostnader	166 228	115 664
Förutbetalda hyror och avgifter	239 572	243 845
	<b>470 379</b>	<b>433 713</b>

Göteborg 7/10 2013

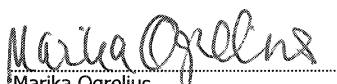
MH

  
Ann-Sofie Erseus


  
Fredrik Norsted

  
Jan Roes

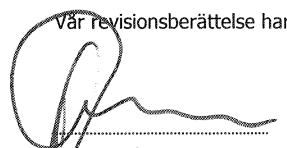
  
Linda Spikv

  
Marika Ogrelius

  
Stefan Tullborg

  
Sten Agne Johansson

Vår revisionsberättelse har 13 - 10 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
John Lindau  
Av föreningen vald revisor

  
Niklas Holmström  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB Brf Masten i Göteborg

Organisationsnummer 716445-0194

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Masten i Göteborg för år 2012/2013.

#### *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. 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.

#### *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 2013-06-30 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 Masten i Göteborg för år 2012/2013.

#### *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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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.

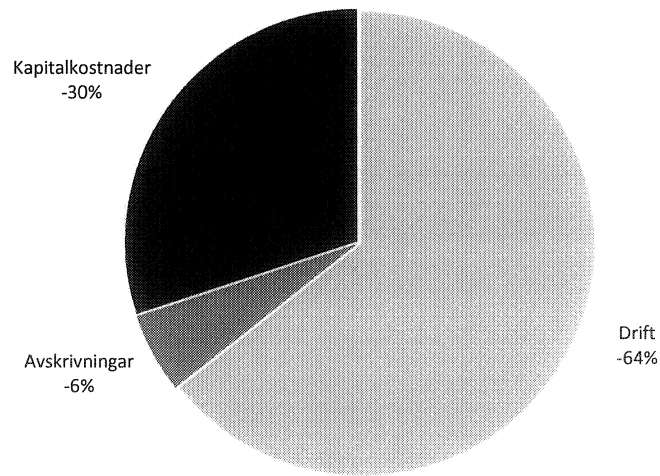
Göteborg 7/10 2013

John Lindau  
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

