



Org Nr: 716445-0194

# Styrelsen för Hsb Brf Masten i Göteborg

Org.nr: 716445-0194

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-07-01 - 2015-06-30

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Masten i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

#### Föreningens fastighet

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 Däckshuset 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

#### 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.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

De garantiärenden som kvarstår har vi snart klarat av med bl.a. fasadmålning.

Under året har vi låtit Eriksbergs samfällighet dra en ledning över vår mark för att ansluta grannfastigheten till den gemensamma sopsugen.

En extra stämma hölls den 2015-06-01 för att besluta om utökade befogenheter för styrelsen att gå vidare med de offerter som kom in för bygge av bastu och dusch/toa i anslutning till terrassen.

Bygget är beställt och skall komma ingång under hösten och avslutas den siste oktober.

Ekonomi har varit god, bl.a. tack vare låga räntor. Detta gjorde att vi kunde ha en avgiftsfri månad, december 2014.

Q

### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Vi har problem med inträngande vatten som vi lokaliserat till taket och därför har vi fått göra om en del plåtarbeten där, samt lägga till service av rökluckan i underhållsplanen eftersom detta saknades.

De större reparationer som gjorts går under garantin och belastar inte föreningen ekonomi.

Enskilda medlemmar har dessutom lagt ner mycket arbete för att hålla vårt hus, gården och terrassen i fint skick.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2014 vid stämman deltog 22 medlemmar.

Extrastämma hölls den 1 juni 2015, för att ge styrelsen mandat att skriva kontrakt för ombyggnad av takterrassen.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

Under året har 9 lägenheter överlåtits.

### **Styrelse samt suppleanter**

Stefan Tullborg	ordförande
Linda Spikh	vice ordförande
Jan Roes	sekreterare
Mats Karlsson	ledamot
Ann-Sofie Erseus	ledamot
AnnKristine Nyström	ledamot
Lars-Göran Andersson	utsedd av HSB-förening
Andreas Dahl	suppleant
Dragan Sikanic	suppleant
Maritha Nilsson	suppleant
Nick Kolbiha	suppleant

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit John Lindau med Sven Wennberg 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 Sören Jilderbo och Jaana Ekholm valda av stämman.

2

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	14/15	13/14	12/13	11/12	10/11
Nettoomsättning	2 955	2 952	3 052	3 217	3 360
Resultat efter finansiella poster	- 472 *	162	324	525	605
Balansomslutning	136 862	137 779	137 836	138 122	137 791
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	655	655	655	655
Fond för yttre underhåll	1 077	909	719	529	344
Soliditet	80 %	80 %	80 %	80 %	80 %

\*Det negativa resultatet beror på ändrade redovisningsregler från Bokföringsnämnden. Enligt de tidigare avskrivningsreglerna skulle resultatet år 14/15 ha varit + 397 tkr. Se not 9 i årsredovisningen.

### Avgifter och hyror;

Inga förändringar av avgifter under räkenskapsåret.

## RESULTATDISPOSITION

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	969 618
Årets resultat	<u>-472 357</u>
	497 261

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	200 000
Balanserat resultat	<u>297 261</u>
	497 261

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.



Org Nr: 716446-0194

**Hsb Brf Masten i Göteborg**

		<b>2014-07-01</b>	<b>2013-07-01</b>
		<b>2015-06-30</b>	<b>2014-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 954 540	2 952 445
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 954 540</b>	<b>2 952 445</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 355 040	-1 559 794
Underhållskostnader	Not 3	0	-31 998
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 073	-101 715
Personalkostnader	Not 5	-60 918	-69 726
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 063 901	-188 347
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 582 932</b>	<b>-1 951 580</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>371 608</b>	<b>1 000 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntelntäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 100	44 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-882 065	-883 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-843 965</b>	<b>-838 920</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-472 357</b>	<b>161 946</b>

e



Org Nr: 716445-0194

**Hsb Brf Masten i Göteborg****Balansräkning****2015-06-30****2014-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 134 321 881 135 364 553

Inventarier

Not 11 54 491 44 470

134 376 372 135 409 023*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**134 376 872** **135 409 523****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 23 510 5 193

Övriga fordringar

Not 14 588 036 462 773

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 173 724 201 041

785 270 669 007

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 700 000 1 700 000

Summa omsättningstillgångar

**2 485 270** **2 369 007****Summa tillgångar****136 862 142** **137 778 530**

e



Org Nr: 716445-0194

## Hsb Brf Masten i Göteborg

## Balansräkning

2015-06-30

2014-06-30

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

108 835 000

108 835 000

Fond för yttre underhåll

1 077 002

909 000

109 912 002109 744 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

969 618

975 675

Årets resultat

-472 357161 946

497 261

1 137 620

Summa eget kapital

**110 409 263****110 881 620****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

25 662 389

25 962 429

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

300 040

300 040

Leverantörsskulder

83 679

51 691

Skatteskulder

4 325

45 868

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

-4 840

6 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

407 285530 404

790 489

934 481

Summa skulder

**26 452 878****26 896 910****Summa Eget kapital och skulder****136 862 142****137 778 530****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning

27 229 000

27 229 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



Org Nr: 716445-0194

## Hsb Brf Masten i Göteborg

### 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

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

En ny bedömning av nyttjandeperiod har gjorts, byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 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.

#### 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.

cl





Org Nr: 716445-0194

## Hsb Brf Masten i Göteborg

		2014-07-01	2013-07-01
Noter		2015-06-30	2014-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 475 594	2 475 594
	Hyror	104 580	114 540
	Elintäkter	221 165	239 566
	Vattenintäkter	88 480	94 101
	Övriga intäkter	64 721	28 644
		<u>2 954 540</u>	<u>2 952 445</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	138 631	292 921
	Reparationer	126 587	91 725
	El	317 725	367 476
	Uppvärmning	304 281	303 019
	Vatten	83 986	85 069
	Sophämtning	70 336	63 166
	Övriga avgifter	22 710	22 422
	Förvaltningsarvoden	127 855	129 113
	Övriga driftskostnader	162 929	204 883
		<u>1 355 040</u>	<u>1 559 794</u>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	9 000
	VVS	0	4 733
	El och tele	0	0
	Marktytor	0	18 265
		<u>0</u>	<u>31 998</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	40 355	39 668
	Medlemsavgifter	22 500	22 500
	Övriga externa kostnader	40 218	39 547
		<u>103 073</u>	<u>101 715</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	16 500	20 500
	Sammanträdesersättningar	28 500	25 500
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	6 200
	Sociala kostnader	13 918	15 526
		<u>60 918</u>	<u>69 726</u>
	Övriga anställda		
<b>Not 6</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 042 672	173 367
	Inventarier	21 229	14 980
		<u>1 063 901</u>	<u>188 347</u>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteläntäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	889	1 613
	Ränteläntäkter skattekonto	524	583
	Övriga ränteläntäkter	36 687	42 661
		<u>38 100</u>	<u>44 857</u>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	882 065	883 777
		<u>882 065</u>	<u>883 777</u>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	-472 357	161 946
	Förslag till avsättning underhållsfond	-200 000	-200 000
	Förslag till disposition underhållsfond	0	31 998
	Resultat efter underhållspåverkan	-672 357	-6 056
	Högre avskrivningar pga K2	869 305	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	196 948	-6 056

e



## Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	119 564 000	119 564 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 564 000	119 564 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-699 447	-526 080			
Årets avskrivningar	-1 042 672	-173 367			
Utgående avskrivningar	-1 742 119	-699 447			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>117 821 881</b>	<b>118 864 553</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>134 321 881</b>	<b>135 364 553</b>			
Taxeringsvärde för Sannegården 29:2					
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000			
Byggnad - lokaler	504 000	504 000			
	62 504 000	62 504 000			
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000			
Mark - lokaler	116 000	116 000			
	27 116 000	27 116 000			
Taxeringsvärde totalt	89 620 000	89 620 000			
<b>Not 11 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	74 900	32 900			
Årets investeringar	31 250	42 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 150	74 900			
Ingående avskrivningar	-30 430	-15 450			
Årets avskrivningar	-21 229	-14 980			
Utgående avskrivningar	-51 659	-30 430			
<b>Bokfört värde</b>	<b>54 491</b>	<b>44 470</b>			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	23 510	5 193			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	472 222	345 959			
Skattekonto	115 814	116 814			
	588 036	462 773			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	77 578	127 178			
Upplupna intäkter	96 146	73 863			
	173 724	201 041			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2015-06-01	2015-08-31	3 mån	0,40%	400 000
HSB Göteborg	2015-07-01	2015-06-30	3 mån	0,70%	400 000
HSB Göteborg	2015-05-01	2015-07-31	3 mån	0,50%	400 000
HSB Göteborg	2011-07-01	2016-06-30	60 mån	4,75%	500 000
					1 700 000
<b>Not 17 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	108 835 000	909 000	975 675	161 946	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		168 002	-6 056	-161 946	
Årets resultat				-472 357	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>108 835 000</b>	<b>1 077 002</b>	<b>969 618</b>	<b>-472 357</b>	



Org Nr: 716445-0194

## Hsb Brf Masten i Göteborg

## Noter

2015-06-30

2014-06-30

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	257972	3,24%	2017-09-01	10 741 955	300 040
Stadshypotek	900613	4,11%	2016-06-30	8 169 000	0
Stadshypotek	994387	2,75%	2015-09-30	7 051 474	0
				25 962 429	300 040

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 662 389

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 462 229

**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

300 040

300 040

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	943
Mervärdesskatt	-4 840	4 635
	<b>-4 840</b>	<b>6 478</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	92 806	94 503
Övriga upplupna kostnader	38 327	178 332
Förutbetalda hyror och avgifter	276 152	257 569
	<b>407 285</b>	<b>530 404</b>

Göteborg 2, 11 2015

Ann Kristine Nyström

Ann-Sofie Erseus

Jan Roes

Lars Göran Andersson

Linda Spikh

Mats Karlsson

Stefan Tullborg

Vår revisionsberättelse har 5-11-15 lagts ut på hsb.se och är tillgänglig för alla medlemmar. Vår revisionsberättelse har 5-11-15 lagts ut på hsb.se och är tillgänglig för alla medlemmar.

John Lindau  
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson  
BoRevislon 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 2014/2015.

##### *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 2015-06-30 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 2014/2015.

##### *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.

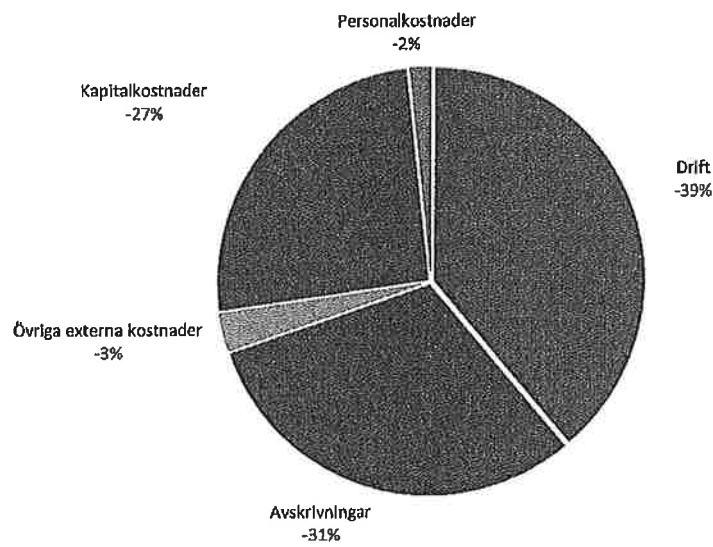
Göteborg, den 21 2015

John Lindau  
Av föreningen vald revisor

2015-11-05  
  
Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

