



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Masten i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716445-0194

Styrelsen för
Hsb Brf Masten i Göteborg

Org.nr: 716445-0194

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

HSB Brf Masten i Göteborg 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 drabbats av inbrott då alla möbler och lampor i entrén stals. Vi har köpt in nya men innan vi sätter upp lamporna skall larm och kameraövervakning installeras.

Problemet med färgen på fasaden har vi ännu inte fått åtgärdat, men utredning pågår av Skanska som skall åtgärda detta som ett garantiärende.

Resultatet av våra överklaganden mot grannfastigheternas utträde ur Ga19 – sopsugsanläggningen blev en förlikning. Vi har medverkat i denna förlikning på så sätt att vi upplåter vår mark för en ledning som ska underlätta deras anslutning.

Vi har snyggtat till vår terrass med nya växter och bygglovets för en bastu mm är klart och upphandling skall starta under hösten.

Ekonomi är fortfarande mycket god och vi kunde även under detta verksamhetsår ha en avgiftsfri månad, Januari.

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 det intilliggande parkeringshuset 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.

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Nya möbler och lampor till entrén har köpts in, denna investering är delvis täckt av vår försäkring.

Även växter till vår terrass har inhandlats.

En vattenläcka på taket har åtgärdats. Vi kommer även att se över plåtar på taket för att försäkra oss om att vi inte får fler läckage.



FÖRENINGSPÅGÖR

Föreningstämman

Ordinarie föreningstämman hölls den 21 november 2013. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 21 röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut (30 juni) 80 medlemmar. Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Stefan Tullborg	ordförande
Linda Spikh	vice ordförande
Jan Rocs	sekreterare
Mats Karlsson	ledamot
Annkristin Nyström	ledamot
Ann-Sofi Erseus	ledamot
Marika Ogreljus	utscdd av HSB-förening
Josefine Svedlund	suppleant
Dragan Sikanik	suppleant
Marie Seren	suppleant
Nick Kolbiha	suppleant

Marika Ogreljus avgick efter räkenskapsårets utgång och ersattes av Lars Göran Andersson.

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

Revisorer

Revisorer har varit John Lindau med Christer Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utscdd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

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

Valberedning

Valberedning har varit Kristian Gecson och Ola Jönsson, valda av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	13/14	12/13	11/12	10/11	09/10
Nettoomsättning	2 952	3 052	3 217	3 360	3 040
Resultat efter finansiella poster	162	324	525	605	251
Balansomslutning	137 779	137 836	138 122	137 791	137 358
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	655	655	655	655
Fond för yttre underhåll	909	719	529	344	162

Avgifter och hyror;

Inga förändringar av avgifter under räkenskapsåret.

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	975 675
Årets resultat	<u>161 946</u>
	1 137 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-31 998
Avsättning till underhållsfond	200 000
Balanserat resultat	<u>969 618</u>
	1 137 620

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.

PM



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Resultaträkning		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Nettoomsättning	Not 1	2 952 445	3 051 988
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 691 567	-1 810 894
Planerat underhåll		-31 998	0
Fastighetsskatt/avgift		-39 668	-6 200
Avskrivningar	Not 3	-188 347	-157 230
Summa fastighetskostnader		<u>-1 951 580</u>	<u>-1 974 324</u>
Rörelseresultat		1 000 866	1 077 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	44 857	46 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-883 777</u>	<u>-845 261</u>
Summa finansiella poster		<u>-838 920</u>	<u>-798 624</u>
Årets resultat		161 946	279 040
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-190 000
Disposition underhållsfond		<u>31 998</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-168 002</u>	<u>-190 000</u>
Resultat efter fondförändring		-6 056	89 040

SM



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Balansräkning		2014-06-30	2013-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	118 864 553	119 037 920
Mark		16 500 000	16 500 000
Inventarier	Not 7	44 470	17 450
		<u>135 409 023</u>	<u>135 555 370</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 409 523</u>	<u>135 555 870</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 193	438
Avräkningskonto HSB Göteborg		345 959	581 826
Övriga fordringar	Not 9	116 814	123 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	201 041	274 299
		<u>669 007</u>	<u>980 394</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 700 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 369 007</u>	<u>2 280 394</u>
Summa tillgångar		<u>137 778 530</u>	<u>137 836 264</u>

QK



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Balansräkning

2014-06-30

2013-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		108 835 000	108 835 000
Underhållsfond		909 000	719 000
		<u>109 744 000</u>	<u>109 554 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		975 675	886 634
Årets resultat		161 946	279 040
		<u>1 137 620</u>	<u>1 165 675</u>
Summa eget kapital		<u>110 881 620</u>	<u>110 719 675</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>25 962 429</u>	<u>26 287 499</u>
		25 962 429	26 287 499
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	300 040	200 000
Leverantörsskulder		51 691	148 112
Skatteskulder		45 868	6 200
Övriga skulder	Not 15	6 478	4 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>530 404</u>	<u>470 379</u>
		934 481	829 091
Summa skulder		<u>26 896 910</u>	<u>27 116 590</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>137 778 530</u>	<u>137 836 264</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		27 229 000	27 229 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

OK



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

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,14 % 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 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.

	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	20 500	15 000
Sammanträdesersättningar	25 500	31 001
Revisorsarvode	2 000	1 500
Löner och andra ersättningar	6 200	7 200
Sociala kostnader	15 526	16 975
	<u>69 726</u>	<u>71 676</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

M



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 475 594	2 475 594
	Hyror	114 540	116 510
	Elintäkter	239 566	258 498
	Vattenintäkter	94 101	82 842
	Ovriga intäkter	28 644	118 544
		<u>2 952 445</u>	<u>3 051 988</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	69 726	71 676
	Fastighetsskötsel och lokalvård	292 921	317 304
	Reparationer	91 725	198 233
	El	367 476	381 187
	Uppvärmning	303 019	343 612
	Vatten	85 069	80 418
	Sophämtning	63 166	57 485
	Ovriga avgifter	22 422	15 816
	Förvaltningsarvoden	129 113	118 958
	Ovriga driftskostnader	265 930	226 206
		<u>1 691 567</u>	<u>1 810 894</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	173 367	150 650
	Inventarier	14 980	6 580
		<u>188 347</u>	<u>157 230</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 613	1 858
	Ränteintäkter skattekonto	583	519
	Ovriga ränteintäkter	42 661	44 250
		<u>44 857</u>	<u>46 637</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	883 777	845 061
	Ovriga finansiella kostnader	0	200
		<u>883 777</u>	<u>845 261</u>

QH



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter	2014-06-30	2013-06-30
Not 6		
Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	119 564 000	119 564 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 564 000	119 564 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-526 080	-375 430
Årets avskrivningar	-173 367	-150 650
Utgående avskrivningar	-699 447	-526 080
Bokfört värde	118 864 553	119 037 920
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
Not 7		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	32 900	22 174
Årets investeringar	42 000	10 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 900	32 900
Ingående avskrivningar	-15 450	-8 870
Årets avskrivningar	-14 980	-6 580
Utgående avskrivningar	-30 430	-15 450
Bokfört värde	44 470	17 450
Not 8		
Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 9		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	116 814	123 831
	116 814	123 831

PR



Org Nr: 716445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter

2014-06-30 2013-06-30

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	127 178	184 683
Upplupna intäkter	73 863	89 616
	<u>201 041</u>	<u>274 299</u>

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2014-06-01	2014-08-31	3 mån	1,80%	400 000
HSB Göteborg	2014-07-01	2014-06-30	3 mån	2,00%	400 000
HSB Göteborg	2014-05-01	2014-07-31	3 mån	2,00%	400 000
HSB Göteborg	2011-07-01	2016-06-30	60 mån	4,75%	500 000
					<u>1 700 000</u>

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 835 000	719 000	886 634	279 040
Vinstdisp enl. stämmobeslut		190 000	89 040	-279 040
Årets resultat				161 946
Belopp vid årets slut	<u>108 835 000</u>	<u>909 000</u>	<u>975 675</u>	<u>161 946</u>

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	257972	3,24%	2017-09-01	11 041 995	300 040
Stadshypotek	900613	4,11%	2016-06-30	8 169 000	0
Stadshypotek	994387	2,75%	2015-09-30	7 051 474	0
				<u>26 262 469</u>	<u>300 040</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 962 429

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

24 762 269

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

300 040

200 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	900	0
Arbetsgivaravgifter	943	0
Mervärdesskatt	4 635	4 400
	<u>6 478</u>	<u>4 400</u>

PM



Org Nr: 718445-0194

Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter


2014-06-30 2013-06-30

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	94 503	64 579
Ovriga upplupna kostnader	178 332	166 228
Förutbetalda hyror och avgifter	257 569	239 572
	<u>530 404</u>	<u>470 379</u>

Göteborg 23/10 2014


Annkristine Nyström


Ann-Sofie Erseus


Jan Ryd


Lars Göran Andersson


Linda Spikh


Mats Karlsson


Stefan Tullberg

Vår revisionsberättelse har 20141023 avgivits beträffande denna årsredovisning


John Lindau
Av föreningen vald revisor


Tommy Wårtensson
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 2013/2014.

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 2014-06-30 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 2013/2014.

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.

Göteborg, 23/10 2014

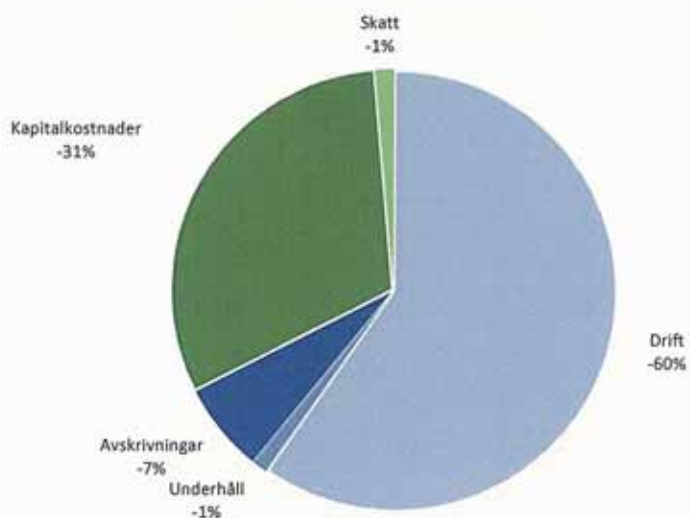
Johanna Lindau
Av föreningen vald revisor


Tommy Wärtensson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

