



ÅRSREDOVISNING 2014/2015

HSB Brf Masten



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

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.

Q

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 räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



Hsb Brf Masten i Göteborg

		2014-07-01	2013-07-01
		2015-06-30	2014-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 954 540	2 952 445
Summa rörelseintäkter		2 954 540	2 952 445
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 582 932	-1 951 580
Rörelseresultat		371 608	1 000 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	38 100	44 857
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-882 065	-883 777
Summa finansiella poster		-843 965	-838 920
Årets resultat		-472 357	161 946

2

**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

**Hsb Brf Masten i Göteborg****Balansräkning** **2015-06-30** **2014-06-30****Eget kapital och skulder**

		2015-06-30	2014-06-30
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 835 000	108 835 000
Fond för yttre underhåll		1 077 002	909 000
		<u>109 912 002</u>	<u>109 744 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		969 618	975 675
Årets resultat		-472 357	161 946
		<u>497 261</u>	<u>1 137 620</u>
Summa eget kapital		<u>110 409 263</u>	<u>110 881 620</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 662 389	25 962 429
<i>Kortfristiga skulder</i>			
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	407 285	530 404
		<u>790 489</u>	<u>934 481</u>
Summa skulder		<u>26 452 878</u>	<u>26 896 910</u>
Summa Eget kapital och skulder		<u>136 862 142</u>	<u>137 778 530</u>

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*



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 BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 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.



Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter	2014-07-01	2013-07-01
	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 475 594	2 475 594
Hyror	104 580	114 540
Elintäkter	221 165	239 566
Vattenintäkter	88 480	94 101
Ovriga intäkter	64 721	28 644
	2 954 540	2 952 445
Not 2 Driftskostnader		
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
Ovriga avgifter	22 710	22 422
Förvaltningsarvoden	127 855	129 113
Ovriga driftskostnader	162 929	204 883
	1 355 040	1 559 794
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	9 000
VVS	0	4 733
El och tele	0	0
Markytor	0	18 265
	0	31 998
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	40 355	39 668
Medlemsavgifter	22 500	22 500
Ovriga externa kostnader	40 218	39 547
	103 073	101 715
Not 5 Personalkostnader		
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
	60 918	69 726
Övriga anställda		
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 042 672	173 367
Inventarier	21 229	14 980
	1 063 901	188 347
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	889	1 613
Ränteintäkter skattekonto	524	583
Ovriga ränteintäkter	36 687	42 661
	38 100	44 857
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	882 065	883 777
	882 065	883 777
Not 9 Årets resultat		
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			
Not 10 Byggnader och mark					
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			
Bokfört värde byggnader	117 821 881	118 864 553			
Bokfört värde mark	16 500 000	16 500 000			
Bokfört värde byggnader och mark	134 321 881	135 364 553			
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 11 Inventarier					
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			
Bokfört värde	54 491	44 470			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	23 510	5 193			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	472 222	345 959			
Skattekonto	115 814	116 814			
	588 036	462 773			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	77 578	127 178			
Upplupna intäkter	96 146	73 863			
	173 724	201 041			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	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
Not 17 Förändring av eget kapital					
	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	
Belopp vid årets slut	108 835 000	1 077 002	969 618	-472 357	



Hsb Brf Masten i Göteborg

Noter	2015-06-30	2014-06-30			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	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
				-4 840	6 478
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
				407 285	530 404

Göteborg 2/11 2015

Annkristine Nyström
Ann-Sofie Erseus
Jan Roes
Lars Göran Andersson
Linda Spikh
Mats Karlsson
Stefan Tullborg

Vår revisionsberättelse har 5-11-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

John Lindau
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
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 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 revisionsssed. För yrkesrevisor innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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  2015

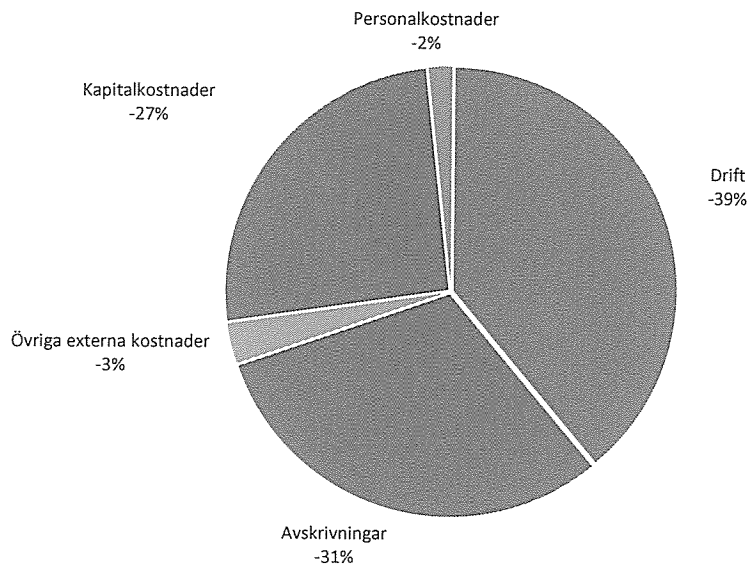
John Lindau
Av föreningen vald revisor

 2015-11-05
Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

