HSB Bostadsrättsförening Gustav Adolf 100 i Mölndal
Org nr 752000-0303

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 8
- balansräkning 9
- noter 11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älgen 7. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1956

Föreningens byggnad består av 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 3 st lokaler 11 st garage och 19 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3280,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:
15 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10,8 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

PB

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2010-01-02.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-15. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	57
Samägare	16
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Gustav Adolf 100 är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nicklas Ardrot	Ledamot	Ordförande
Patrik Johansson	Ledamot	Vice ordförande/Kassör
Lena Kvist	Ledamot	Sekreterare
Kent Olsson	Ledamot	HSB Mölndal
Ulf Juto	Ledamot	
Johanna Mohlin	Ledamot	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Johansson och Nicklas Ardrot.
- Föreningens firma tecknas av Nicklas Ardrot, Patrik Johansson, Lena Kvist samt Ulf Juto, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen samt revisor har under året uppgått till 70 400 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mail: styrelsen@ga100.se, telefonlista till samtliga i styrelsen finns uppsatt i varje trappuppgång. Styrelsen håller även öppet i styrelserummet varannan vecka, se anslag på styrelserumsdörren om aktuella tider och datum.

Revisorer
Revisorer har varit Per-Arne Borg med Thomas Hallgren som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Nicklas Ardrot samt Patrik Johansson som suppleant, valda av stämman.

Valberedning
Valberedning har varit Marie-Louice Strömberg, Annis Juhlin-Duran och Camilla Kristiansson, valda av stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2012 har det varit relativt lugnt om man ser till föregående år. Den största biten under året var en separering av dag och spillvatten som markteknik stod för. Vad gällde priset på arbetet tog man in ett prisförslag för att slippa oanade kostnader som ofta uppkommer då man tar arbetet på löpande räkning.

Gästlägenheten blev färdigställd i april och går nu att hyra.

Den andra lite större händelsen var en besiktning av våra skyddsrum. Styrelsen tog in offert på att åtgärda detta till ett pris om 20 000: -. Nicklas Ardrot läste igenom besiktningsanmärkningarna och åtgärdade istället dessa själv vilket gjorde att summan enbart uppgick till 600: - för materialinköp. Skyddsrummen är nu besiktigade och godkännda.

Under året har det genomförts två städdagar där det rensats och städats på gemensamma ytor. Vid årets Lussefika höll vi till i den nu färdiga gästlägenheten.
I samband med rensning av hängrännor gjordes en okulärbesiktning av taket. Det konstaterades att taket var i bra skick och att man kan avvakta med en kommande takrenovering.

Styrelsen diskuterade huruvida man behöver dränera fastigheten eller inte. En fuktmätning gjordes i samband med detta. Ett positivt resultat visades så man valde att avvakta med en kommande dränering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En okulärbesiktning av taket som skedde år 2012 visade att det finns en del spruckna tegelpannor på taket. Dessa kommer bytas ut så fort snön är borta.

En garantibesiktning av stamrenonveringen kommer att ske någon gång under augusti månad år 2013.

PB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Avgifterna för 2013 kommer att höjas med 8 %.
Årsavgift 2012: 579,77 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 365 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 84 055 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2013
Budgeten visar på ett resultat på -96 024 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 73 000 kr.

Flerårsjämförelse

		2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	kr	2 044 398	1 952 337	1 849 663	1 793 689	1 710 364
Resultat efter finansiella poster	kr	-178 372	-286 988	-217 879	-73 602	330 520
Kassalikviditet	%	157	95	50	207	655
Fond för yttre underhåll	kr	2 749 559	2 504 788	2 436 451	2 529 992	2 351 096
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	579,7	546,9	525,9	505,6	486,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 175,6	4 175,6			
Genomsnittlig skuldränta	%	2,9	1,7			
Fastighetens belåningsgrad	%	41,7	41,7			
Taxeringsvärde	tkr	32 825	32 825	32 825	27 175	27 175

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

NA

PB

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	-178 372
Balanserat resultat	-182 092
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-360 464

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	276 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 850
att i ny räkning överförs	-579 614
	-360 464

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

PB

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 901 928	1 794 288
Övriga intäkter	2	142 470	158 049
Summa nettoomsättning		2 044 398	1 952 337
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Underhåll		-56 850	-31 229
Driftskostnader	3	-1 087 532	-1 084 077
Administrationsomkostnader	4	-250 372	-464 574
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 394 754	-1 579 880
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-429 020	-429 020
Resultat före finansiella poster		220 624	-56 563
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 271	2 838
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-400 267	-233 263
Summa resultat från finansiella investeringar		-398 996	-230 425
Resultat efter finansiella poster		-178 372	-286 988
Skatt		0	38 192
Årets förlust		-178 372	-248 796
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-178 372	-248 796
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		56 850	31 229
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-276 000	-276 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-397 522	-493 567

NH

PR

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 894 148	16 305 662
Inventarier	5	75 501	93 007
		15 969 649	16 398 669
Summa anläggningstillgångar		15 969 649	16 398 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB	7	615 691	344 981
Övriga kortfristiga fordringar		6 924	103 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 290	12 675
		640 905	461 607
Summa omsättningstillgångar		640 905	461 607
Summa tillgångar		16 610 554	16 860 276

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		107 000	107 000
Fond för yttre underhåll		2 749 559	2 504 788
		2 856 559	2 611 788
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-182 092	311 475
Årets förlust		-178 372	-248 796
Summa eget kapital		2 496 095	2 674 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 700 000	13 700 000
Summa långfristiga skulder		13 700 000	13 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 175	78 632
Skatteskulder		6 357	0
Fond för inre underhåll		105 629	113 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	236 298	294 079
Summa kortfristiga skulder		414 459	485 809
Summa eget kapital och skulder		16 610 554	16 860 276
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		13 700 000	13 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MH

PB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar och skulder
Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet) och är helt avskrivna år 2004.

Stammar	50 år
Om och tillbyggnader	25 år
Installationer	10-20 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund, samt utifrån styrelsens bedömning om framtida underhållskostnader. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter, lokaler	42 001	35 001
Hyresintäkter; garage och P-platser	95 310	90 570
Övriga hyresintäkter	5 159	321
Försäkringsersättning	0	32 157
Summa	142 470	158 049

PR

Not 3 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel och städ	314 426	329 510
Reparationer	88 264	54 799
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	48 025	67 635
-Uppvärmning	343 376	340 596
-Vatten	102 384	63 395
-Sophämtning	25 789	89 692
Fastighetsavgift	84 055	76 426
Försäkring	13 711	12 438
Kabel TV	49 752	48 836
Bredband	17 750	0
Övrigt	0	750
Summa	1 087 532	1 084 077

Not 4 Administration

	2012	2011
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	101 941	108 322
Medlemsavgifter HSB	21 080	21 080
Arvoden och sociala avgifter	90 316	115 974
Övrigt	37 034	219 198
	250 371	464 574

Not 5 Inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 859	135 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 859	135 859
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 852	-25 346
-Avskrivningar	-17 506	-17 506
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 358	-42 852
Utgående restvärde enligt plan	75 501	93 007

PP

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 127 444	5 412 179
Inköp/Aktiveringar	0	13 715 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 127 444	19 127 444
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 821 782	-2 410 268
Årets avskrivningar	-411 514	-411 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 233 296	-2 821 782
Utgående restvärde enligt plan	15 894 148	16 305 662
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	220 000	220 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 056 000	21 056 000
Taxeringsvärde mark	11 769 000	11 769 000
	32 825 000	32 825 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 800 000	20 800 000
Lokaler	256 000	256 000

Not 7 Avräkningskonto HSB Mölndal

Posten avser en fordran på HSB Mölndal avseende likvida medel.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	11 165	12 675
Bredband	7 125	0
Summa	18 290	12 675

PB

Not 9 Eget kapital

	Insats-kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2010-12-31	107 000	2 436 451	597 693	-217 879
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	207 000	-207 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-138 663	138 663	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-217 879	217 879
Årets resultat	-	-	-	-248 796
Eget kapital 2011-12-31	107 000	2 504 788	311 477	-248 796
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	276 000	-276 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-31 229	31 229	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-248 796	248 796
Årets resultat	-	-	-	-178 372
Eget kapital 2012-12-31	107 000	2 749 559	-182 090	-178 372

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Ränta bunden t.o.m.	Amorterat enligt avtal	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	2,932	Rörligt		4 500 000
Nordea	2,932	Rörligt		4 500 000
Nordea	2,932	Rörligt	_	4 700 000
Totalt			0	13 700 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 13 700 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

PB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen ränta	50 448	51 256
Revisionsarvode	7 900	7 400
Upplupna styrelsesarvoden	32 500	31 800
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 750	10 310
Fjärrvärme	56 360	41 136
El	4 633	0
Förutbetalda hyror och avgifter	74 707	152 177
Summa	236 298	294 079

Mölndal 2013-03-26

Lena Kvist

Nicklas Ardrot

Ulf Juto

Kent Olsson

Patrik Johansson

Johanna Mohlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-04.

BoRevision AB

Niklas Holmström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per-Arne Borg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustav Adolf 100, org.nr. 752000-0303

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustav Adolf 100 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB 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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Gustav Adolf 100 för år 2012.

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.

Revisorns 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 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 den 4 /4 2013

Per-Anne Berg
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor