

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Svängen i Orust**

Org. nr: 716408-6949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01- -2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Bostadsrättsföreningen Svängen är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Äng 1:206 och Äng 1:207 i Henån, Orust kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 43 lägenheter, 1 kvartersgård, 38 garage och 24 parkeringsplatser, varav 7 är gästparkeringar.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 15 323 000 kr och byggåret är 1983. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 746,5 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Strandängsstigen och Råvekullestigen.

I fastigheten finns 8 st. 1-plans radhus med totalt 27 lägenheter fördelade enligt följande:

11 st.	2 rum och kök
16 st.	3 rum och kök

Dessutom finns 16 st. 1½-planshus med 16 lägenheter fördelade enligt följande:

12 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

Ingen av lägenheterna står tom, men tre garage och tre parkeringsplatser är outhyrda vid årsskiftet 2015/2016.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under 2015 och genomsnittspriset ligger därmed fast på 625 kr/m². Hyran för parkeringsplatser och garage höjdes från 1 januari 2015 till 100 respektive 300 kr.

Vid en extrastämma i november 2015 beslöt medlemmarna enhälligt att övergå till kollektivt bredband. Övergången förväntas ske i februari 2016.

Under året har följande periodiska/planerade underhåll gjorts:

- Två värmepannor har bytts ut
- Alla fristående hus och uthusbyggnader har målats och väggpanel har bytts ut där så ansetts nödvändigt. Stuprör och hänggrännor har i samband med detta också bytts ut.

En större reparationsåtgärd har genomförts då taken på samtliga uthusbyggnader har tvättats och rengjorts från mossa och andra beläggningar. De har därefter behandlats mot mögel och mossa och till sist målats.

En del smärre reparationer har också gjort, t.ex. byten av lås.

I samband med målningen av husen har en noggrann besiktning gjorts och i den mån brister har upptäckts har de åtgärdats.

Inga investeringar har gjorts under året.

Besiktning av lägenheterna genomfördes i mars 2015 då man fann att tre stycken takfönster behöver bytas, vilket kommer att genomföras under våren 2016.

I underhållsplanen för år 2015 är avsättningen 525 000 kr och för år 2016 är avsättningen 550 000 kr.

I februari 2015 löpte föreningens ränteswap ut hos Nordea och den förlängdes inte.

På grund av ökade kostnader för målningen lånade föreningen upp 1 000 000 kr hos SBAB i slutet av augusti.

Föreningen har utnyttjat det stora dolda övervärde som finns mellan bokfört värde och taxeringsvärde och därvid gjort en uppskrivning av marken.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under år 2016 kommer föreningen inte att göra några investeringar och de underhållsåtgärder som är inlagda i underhållsplanen kommer att följas, vilket bl.a. innebär utbyte av fem stycken värmepannor, inköp av ny kyl/frys till Kvartersgården samt byte av tre stycken takfönster.

Styrelsen har ansett det nödvändigt att höja årsavgiften med 3 % från 1 januari 2016, på grund av dels den allmänna prisutvecklingen dels det underskott som uppstått i samband med målningen av området.

Inga avsättningar görs till den inre fonden. Fonden kommer att avslutas 2016-06-30.

Föreningen har för närvarande fyra lån hos SBAB. Samtliga lån löper med 3-månadersränta med en räntesats av 0,86 – 0,96 %. Skulle ränteläget förändras avsevärt under 2016 kommer lånen att bindas.

Området är fortfarande attraktivt och lägenheterna är efterfrågade och lättsålda. Styrelsen försöker aktivt främja trygghet, trivsel och gemenskap i området. Många, både nya och gamla medlemmar, visar stort intresse för föreningen och deltar gärna i aktiviteter.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 21 maj 2015. I stämman deltog 38 medlemmar varav 33 röstberättigade. En fullmakt hade lämnats in.

En extrastämma hölls torsdagen den 26 november 2015. Vid stämman var 33 medlemmar närvarande, varav 27 röstberättigade. Fyra fullmakter lämnades in. Vid stämman beslöts att föreningen ska övergå till kollektivt bredband och anta Telias erbjudande om Telia 3play, som innebär att medlemmarna får bredband, IP-telefoni och TV-kanalpaketet Lagom.

Föreningen hade vid årets slut 60 medlemmar.
Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bertil Olofsson	ordförande
Andreas Windahl (jan-aug)	vice ordförande
Anette Fischer	sekreterare
Tina Fredler	ledamot och studieorganisatör
Robert Svensson	ledamot
Malin Börjesson (juni-dec)	ledamot
Lottie Kullander	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anette Fischer och Malin Börjesson. Även Andreas Windahl, som flyttat från området, ska ersättas.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Bertil Olofsson, Anette Fischer, Andreas Windahl och Tina Fredler, två i förening.

Revisorer har varit Berit Kjeldsen med Rikard Stäringe som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsens ordförande, vald av stämman, med övriga ordinarie styrelsemedlemmar som suppleanter.

Valberedning har varit Cathrine Nielsen (sammankallande), Kjell Karlsson och Bengt Lundberg, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 163	3 164	3 202	3 079	3 143
Resultat efter finansiella poster	-2 113	-2 328	558	311	407
Balansomslutning	18 135	19 122	21 837	21 652	21 870
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	625	625	613	601	589
Underhållsfond	868	3 300	2 802	2 529	2 210
Soliditet	2%	10 %	20 %	17 %	16 %

RESULTATDISPOSITION

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 och noter.

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämman står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	299 378 kr
Årets resultat	<u>- 2 112 516 kr</u>
	-1 813 138 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfonden	-1 392 764 kr
Avsättning till underhållsfonden	525 000 kr
Balanserat resultat	<u>-945 374 kr</u>
	-1 813 138 kr