



# ÅRSREDOVISNING 2014

**HSB Brf Svängen i Orust**



HSB – där möjligheterna bor

# Styrelsen för HSB Brf Svängen i Orust

Org.nr: 716408-6949

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust**

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Bostadsrättsföreningen Svängen är ett privatbostadsföretag 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 m<sup>2</sup>.

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 två garage och fyra parkeringsplatser är outhyrda vid årsskiftet 2014/2015.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Moderna försäkringar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-01-01 med 2 % och uppgår där-efter i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna oförändrade och uppgår således till i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>.

Under 2014 har såväl nya stadgar som HSB kod för bostadsrättsföreningar antagits.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Tre värmepannor har bytts ut
- Alla radhusen har målats. Stuprör och hängrännor har i samband med detta bytts ut.

- Taken på samtliga bostadshus har tvättats och rengjort från mossa och andra beläggningar. De har därefter behandlats mot mögel och mossa och till sist målats.
- Några dagvattenledningar har genomspolats då man funnit stopp i brunnarna.

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

Under året har endast smärre reparationer, som t.ex. låsbyten, gjorts.

Inga investeringar har gjorts under året

Någon inre besiktning har inte gjorts under 2014 men ska göras i februari 2015.

I underhållsplanen för år 2014 är avsättningen 510 000 kr och för år 2015 är avsättningen 525 000 kr.

Under 2015 kommer föreningen att fortsätta målningsarbetet samt också justera garageportarna så att de lättare kan stängas och låsas. Fjädrarna kommer också att säkras med en vajer så att de, om de av någon anledning skulle lossna, inte kan skada personer eller bilar.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Under år 2015 kommer föreningen inte att göra några investeringar och de underhållsåtgärder som är inlagda i underhållsplanen kommer att följas, med tillägg av justering av garageportarna, vilket är en nödvändighet.

Styrelsen har valt att inte höja avgifterna för år 2015, men kommer antagligen att få höja dem med c:a 2% år 2016 på grund av den allmänna prisutvecklingen. Inga avsättningar görs till den inre fonden.

I februari 2015 löper föreningens ränteswap ut hos Nordea och den ska inte förlängas. Detta samt det fördelaktiga ränteläget kommer att förbättra föreningens ekonomi. Föreningen har i dagsläget två lån på sammanlagt ca 10 000 000 kr som är obundna, men som eventuellt kommer att bindas under våren 2015.

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 15 maj 2014. I stämman deltog 33 medlemmar varav 28 röstberättigade.

En extrastämma hölls onsdagen den 12 februari 2014. Vid stämman var 33 medlemmar närvarande, varav 29 röstberättigade. Ärenden på extrastämman var nya stadgar.



Ännu en extrastämman hölls onsdagen den 26 november 2014. Vid stämman var 29 medlemmar närvarande, varav 25 röstberättigade. Ärendena på extrastämman var fyllnadsval till styrelsen samt val av ny styrelseordförande.

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.  
Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Henrik Abrahamsson (jan-nov) | ordförande                    |
| Bertil Olofsson (dec)        | ordförande                    |
| Andreas Windahl              | vice ordförande               |
| Anette Fischer               | sekreterare                   |
| Tina Fredler                 | ledamot och studieorganisatör |
| Bertil Olofsson (jan-nov)    | ledamot                       |
| Malin Gustavsson (jun-dec)   | ledamot                       |
| Robert Svensson (dec)        | ledamot                       |
| Lottie Kullander             | utsedd av HSB Göteborg        |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tina Fredler, Bertil Olofsson och Robert Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Revisorer har varit Sonny Lilja (jan-maj) och Berit Kjeldsen (jun-dec) med Rikard Ståringe som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB 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                                     | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                         | 3 164  | 3 202  | 3 079  | 3 143  | 3 258  |
| Resultat efter finansiella poster       | -2 328 | 558    | 311    | 407    | 451    |
| Balansomslutning                        | 19 122 | 21 837 | 21 652 | 21 870 | 21 603 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 625    | 613    | 601    | 589    | 589    |
| Underhållsfond                          | 3 300  | 2 802  | 2 529  | 2 210  | 1 958  |
| Soliditet                               | 10 %   | 20 %   | 17 %   | 16 %   | 14 %   |

## 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 med noter.

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 | 195 534           |
| Årets resultat      | <u>-2 328 233</u> |
|                     | -2 132 699        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Disposition ur underhållsfond  | -2 942 077     |
| Avsättning till underhållsfond | 510 000        |
| Balanserat resultat            | <u>299 378</u> |
|                                | -2 132 699     |



## HSB Brf Svängen i Orust

|  |       | 2014-01-01        | 2013-01-01        |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
| <b>Resultaträkning</b>                         |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 3 164 391         | 3 202 403         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>3 164 391</b>  | <b>3 202 403</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -1 124 664        | -1 213 949        |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -2 942 077        | -35 820           |
| Övriga externa kostnader                       | Not 4 | -174 801          | -171 562          |
| Personalkostnader                              | Not 5 | -102 950          | -84 177           |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -383 814          | -400 107          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-4 728 307</b> | <b>-1 905 615</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>-1 563 916</b> | <b>1 296 788</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 7 | 37 346            | 78 813            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 8 | -801 663          | -817 998          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-764 317</b>   | <b>-739 185</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-2 328 233</b> | <b>557 603</b>    |

**HSB Brf Svängen i Orust****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 17 184 101 17 526 395

Inventarier

Not 11 166 080 196 21217 350 181 17 722 607*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

**17 350 681** **17 723 107****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 13 518 123 1 423 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 28 664 90 027546 787 1 513 433

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 225 000 2 600 000

Summa omsättningstillgångar

**1 771 787** **4 113 433****Summa tillgångar****19 122 468** **21 836 540**



**HSB Brf Svängen i Orust****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder**

|  |        | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
|  | Not 16 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 763 995           | 763 995           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 299 841         | 2 801 661         |
|  |        | <u>4 063 836</u>  | <u>3 565 656</u>  |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 195 534           | 136 111           |
| Årets resultat                               |        | -2 328 233        | 557 603           |
|  |        | <u>-2 132 699</u> | <u>693 714</u>    |
| Summa eget kapital                           |        | <b>1 931 137</b>  | <b>4 259 370</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 16 290 850        | 16 590 850        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 18 | 300 000           | 300 000           |
| Leverantörsskulder                           |        | 88 584            | 84 401            |
| Skatteskulder                                |        | 9 587             | 0                 |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 80 245            | 126 716           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 422 065           | 475 204           |
|  |        | <u>900 481</u>    | <u>986 321</u>    |
| Summa skulder                                |        | <b>17 191 331</b> | <b>17 577 171</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        |        | <b>19 122 468</b> | <b>21 836 540</b> |

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån 21 007 000 21 007 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*



## HSB Brf Svängen i Orust

### 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 88 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 75 år.

Ombyggnader och markanläggningar har skrivits av med raka avskrivningsplaner på 10-20 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 12,5- 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.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 17 348 134 kr (17 348 134 kr).

#### 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 Svängen i Orust

| Noter   | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter   | 2 341 812                | 2 296 080                |
| Hyror   | 125 535                  | 116 595                  |
| Elintäkter  | 524 085                  | 599 856                  |
| Vattenintäkter  | 168 990                  | 185 719                  |
| Ovriga intäkter   | 3 969                    | 4 153                    |
|   | <b>3 164 391</b>         | <b>3 202 403</b>         |
| <b>Not 2 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 54 666                   | 26 129                   |
| Reparationer  | 24 315                   | 42 222                   |
| El  | 82 394                   | 83 765                   |
| Uppvärmning   | 459 103                  | 536 399                  |
| Vatten  | 159 246                  | 164 431                  |
| Sophämtning   | 67 145                   | 58 302                   |
| Ovriga avgifter   | 103 445                  | 95 053                   |
| Förvaltningsarvoden                                       | 98 852                   | 95 970                   |
| Ovriga driftskostnader                                    | 75 498                   | 111 678                  |
|   | <b>1 124 664</b>         | <b>1 213 949</b>         |
| <b>Not 3 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| Byggnad invändigt   | 0                        | 4 070                    |
| VVS   | 97 125                   | 31 750                   |
| Byggnad utvändigt   | 2 844 952                | 0                        |
|   | <b>2 942 077</b>         | <b>35 820</b>            |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 114 923                  | 114 923                  |
| Medlemsavgifter   | 18 900                   | 18 900                   |
| Ovriga externa kostnader                                  | 40 978                   | 37 739                   |
|   | <b>174 801</b>           | <b>171 562</b>           |
| <b>Not 5 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 9 500                    | 11 000                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 15 080                   | 7 020                    |
| Ovriga arvoden för personer valda på stämman              | 15 750                   | 9 500                    |
| Revisorsarvode  | 2 000                    | 2 000                    |
| Löner och andra ersättningar                              | 2 080                    | 2 213                    |
| Sociala kostnader   | 11 341                   | 7 892                    |
| Kurser och konferenser                                    | 4 000                    | 6 487                    |
|   | <b>59 751</b>            | <b>46 112</b>            |
| <b>Övriga anställda</b>                                   |                          |                          |
| Löner och ersättningar                                    | 39 204                   | 34 539                   |
| Sociala kostnader   | 3 995                    | 3 526                    |
|   | <b>43 199</b>            | <b>38 065</b>            |
|   | <b>102 950</b>           | <b>84 177</b>            |
| <b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 329 311                  | 347 882                  |
| Markanläggningar  | 12 983                   | 12 983                   |
| Inventarier   | 41 520                   | 39 242                   |
|   | <b>383 814</b>           | <b>400 107</b>           |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.       | 1 800                    | 2 529                    |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 119                      | 106                      |
| Ovriga ränteintäkter                                      | 35 427                   | 76 178                   |
|   | <b>37 346</b>            | <b>78 813</b>            |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 456 526                  | 530 524                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                       | 1 189                    | 0                        |
| Ovriga finansiella kostnader                              | 343 948                  | 287 474                  |
|   | <b>801 663</b>           | <b>817 998</b>           |
| <b>Not 9 Årets resultat</b>                               |                          |                          |
| Redovisat resultat  | <b>-2 328 233</b>        | <b>557 603</b>           |
| Förslag till avsättning underhållsfond                    | -510 000                 | -534 000                 |
| Förslag till disposition underhållsfond                   | 2 942 077                | 35 820                   |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | 103 844                  | 59 423                   |





## HSB Brf Svängen i Orust

| Noter  | 2014-12-31        | 2013-12-31        |        |       |                  |
|--|-------------------|-------------------|--------|-------|------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |        |       |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 22 043 866        | 22 043 866        |        |       |                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 22 043 866        | 22 043 866        |        |       |                  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -5 172 165        | -4 824 283        |        |       |                  |
| Årets avskrivningar  | -329 311          | -347 882          |        |       |                  |
| Utgående avskrivningar                                     | -5 501 476        | -5 172 165        |        |       |                  |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>16 542 390</b> | <b>16 871 701</b> |        |       |                  |
| <b>Markanläggningar</b>                                    |                   |                   |        |       |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 259 660           | 259 660           |        |       |                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 259 660           | 259 660           |        |       |                  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -25 966           | -12 983           |        |       |                  |
| Årets avskrivningar  | -12 983           | -12 983           |        |       |                  |
| Utgående avskrivningar                                     | -38 949           | -25 966           |        |       |                  |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                      | <b>220 711</b>    | <b>233 694</b>    |        |       |                  |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>421 000</b>    | <b>421 000</b>    |        |       |                  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>17 184 101</b> | <b>17 526 395</b> |        |       |                  |
| Taxeringsvärde för Röra Ång 1:206 och 1:207                |                   |                   |        |       |                  |
| Byggnad - bostäder   | 10 937 000        | 10 937 000        |        |       |                  |
|  | 10 937 000        | 10 937 000        |        |       |                  |
| Mark - bostäder  | 4 386 000         | 4 386 000         |        |       |                  |
|  | 4 386 000         | 4 386 000         |        |       |                  |
| Taxeringsvärde totalt                                      | <b>15 323 000</b> | <b>15 323 000</b> |        |       |                  |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                                  |                   |                   |        |       |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 505 187           | 505 187           |        |       |                  |
| Årets investeringar  | 11 388            | 0                 |        |       |                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 516 575           | 505 187           |        |       |                  |
| Ingående avskrivningar                                     | -308 975          | -269 733          |        |       |                  |
| Årets avskrivningar  | -41 520           | -39 242           |        |       |                  |
| Utgående avskrivningar                                     | -350 495          | -308 975          |        |       |                  |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>166 080</b>    | <b>196 212</b>    |        |       |                  |
| <b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |        |       |                  |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                             | 500               | 500               |        |       |                  |
|  | <b>500</b>        | <b>500</b>        |        |       |                  |
| <b>Not 13 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |        |       |                  |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 512 480           | 1 411 133         |        |       |                  |
| Skattefordringar   | 0                 | 6 749             |        |       |                  |
| Skattekonto  | 2 643             | 2 524             |        |       |                  |
| Handkassa  | 3 000             | 3 000             |        |       |                  |
|  | <b>518 123</b>    | <b>1 423 406</b>  |        |       |                  |
| <b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |        |       |                  |
| Förutbetalda kostnader                                     | 18 910            | 19 608            |        |       |                  |
| Upplupna intäkter  | 9 754             | 70 419            |        |       |                  |
|  | <b>28 664</b>     | <b>90 027</b>     |        |       |                  |
| <b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>                     |                   |                   |        |       |                  |
| Placeringstyp  | Startdatum        | Oms. datum        | Löptid | Ränta | Belopp           |
| HSB Göteborg   | 2015-01-01        | 2015-03-31        | 3 mån  | 1,10% | 450 000          |
| HSB Göteborg   | 2014-11-02        | 2015-04-30        | 6 mån  | 1,15% | 400 000          |
| HSB Göteborg   | 2014-01-01        | 2016-12-31        | 36 mån | 2,40% | 375 000          |
|  |                   |                   |        |       | <b>1 225 000</b> |



## HSB Brf Svängen i Orust

|              |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Noter</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|

**Not 16 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser       | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|------------------------------|----------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 763 995        | 2 801 661        | 136 111                | 557 603           |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                | 498 180          | 59 423                 | -557 603          |
| Årets resultat               |                |                  |                        | -2 328 233        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>763 995</b> | <b>3 299 841</b> | <b>195 534</b>         | <b>-2 328 233</b> |

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
|--------------|------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| SBAB         | 21631841   | 1,76% | 2015-01-30 | 4 766 292  | 100 000                 |
| SBAB         | 23344793   | 1,56% | 2015-01-30 | 5 800 000  | 100 000                 |
| SBAB         | 23344807   | 2,94% | 2015-09-04 | 6 024 558  | 100 000                 |
|              |            |       |            | 16 590 850 | 300 000                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**16 290 850**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 090 850

Föreningen har ett swappavtal med Nordea på 13 324 558 kr i nominellt belopp, vilket innebär att föreningen får Stiborränta och betalar 3,57 %. Avtalet löper ut 2015-02-16.

**Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 300 000        | 300 000        |
|   | <b>300 000</b> | <b>300 000</b> |

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Källskatt           | 1 604         | 1 604          |
| Arbetsgivaravgifter | 770           | 767            |
| Inre fond           | 77 871        | 124 345        |
|                     | <b>80 245</b> | <b>126 716</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

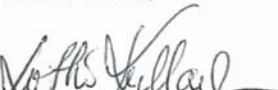
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 63 140         | 123 162        |
| Övriga upplupna kostnader       | 135 412        | 113 670        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 223 513        | 238 372        |
|                                 | <b>422 065</b> | <b>475 204</b> |

Henån 23/2 2015


  
Andreas Windahl

  
Anette Fischer

  
Bertil Olofsson

  
Lottie Kullander

  
Malin Gustavsson

  
Robert Svensson

  
Tina Fredler

Vår revisionsberättelse har 20-03-2015 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Berit Kjeldsen  
Av föreningen vald revisor

  
**Magnus Emilsson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i HSB Brf Svängen i Orust

Organisationsnummer 716408-6949

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svängen i Orust för år 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 2014-12-31 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 Svängen i Orust för 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.

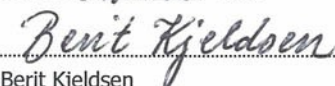
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 23/2 2015

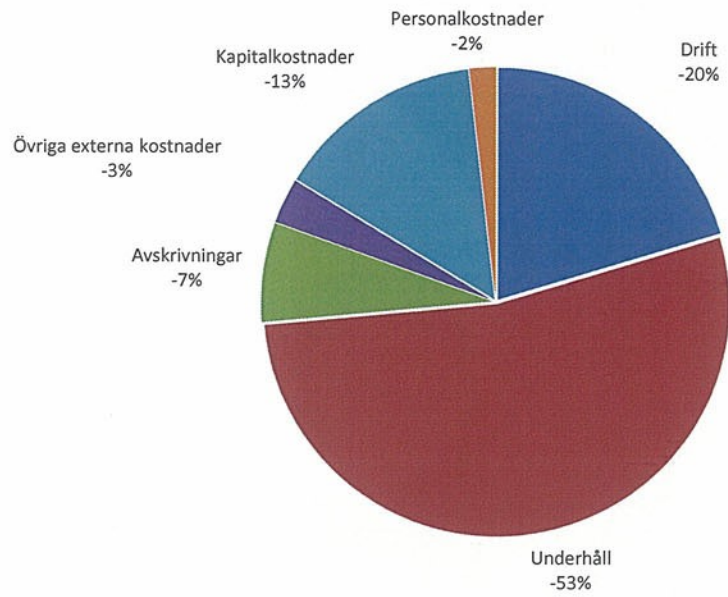


Berit Kjeldsen  
Av föreningen vald revisor

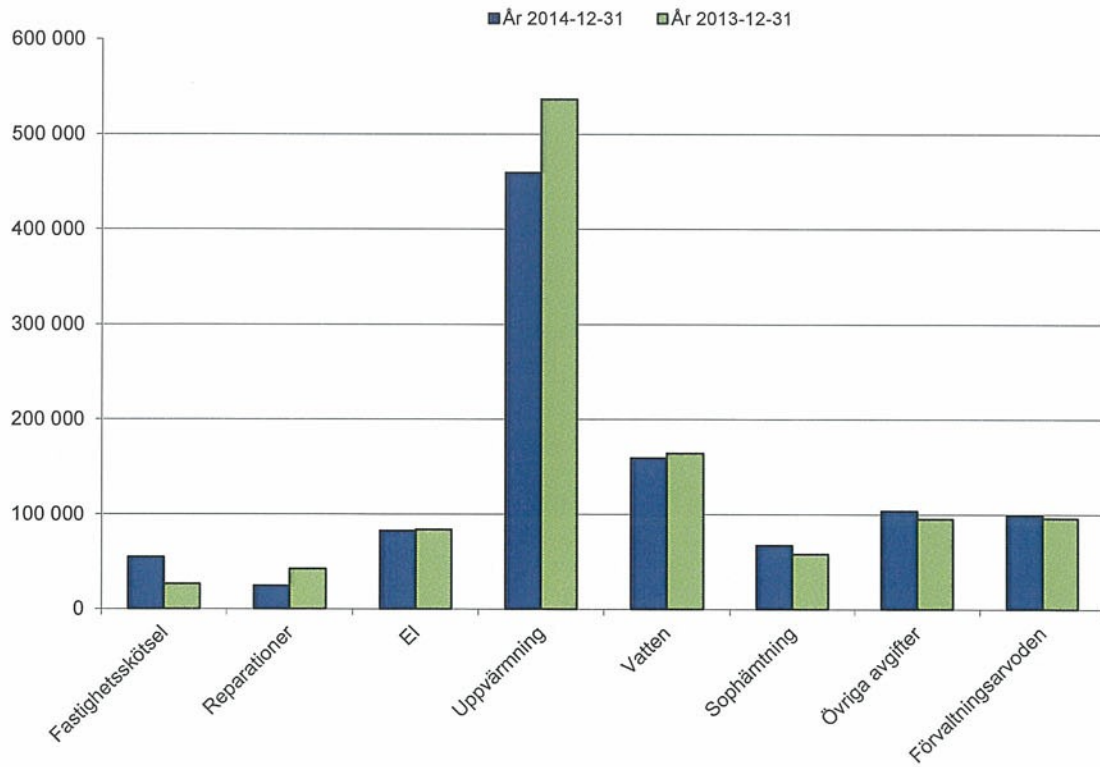
  
2015-03-20  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## **MÅL OCH VISIONER**

Styrelsens långsiktiga mål är att verka för att medlemmarna ska ha ett prisvärt boende och att föreningen ska ha en stabil ekonomi. En jämn amorteringstakt och årliga avsättningar till yttre fonden, enligt underhållsplanen, gör att medlemmarna kan förvänta sig att fastigheterna hålls i gott skick och att avgifterna hålls på en rimlig nivå.

Under 2015 kommer styrelsen att satsa på följande områden:

- Måla återstående bostadshus samt garage och förråd
- Rengöra och måla taken på samtliga garage- och förrådsbyggnader
- Justera garageportarna
- Lansera en ny hemsida
- Försöka genomföra en sommarutflykt för medlemmarna
- Ha fler aktiviteter för medlemmarna i Kvartersgården

## **DET GODA BOENDET**

Styrelsens mål är också att verka för ett gott boende, vilket bland annat innebär att människor i alla åldrar ska känna sig välkomna i föreningen och att de som bor i området ska känna sig trygga och delaktiga i gemenskapen.

Kvartersgården och Trivselkommittén betyder mycket för trivseln och gemenskapen i föreningen. Kvartersgården är den naturliga samlingsplatsen och Trivselkommittén avlastar styrelsen i dess arbete. Under det gångna året har kommittén ordnat med förhäring vid alla föreningens sammankomster samt ordnat vår- och höstfester.

## **ÖVRIG INFORMATION**

Under året har fyra städdagar hållits, två i april och två i oktober, alla med gott deltagande. Vår- och höstfest har anordnats liksom sedvanlig brännbollsturnering på midsommardagen samt mellandagsfika efter jul.

Föreningens nya hemsida finns nu tillgänglig på [www.brfsvangen.se](http://www.brfsvangen.se).

Uppmärksammas bör också att styrelsens sekreterare Anette Fischer fick HSB Göteborgs kulturstipendium 2014 för sitt mångåriga engagemang i HSB