



Org Nr: 716408-6949

Styrelsen för Hsb Brf Svängen i Orust

Org.nr: 716408-6949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SVÄNGEN I ORUST

Org. nr: 716408-6949

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Svängen i Orust

VERKSAMHETEN

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.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Orust kommun.

Den totala lägenhetsytan är 3 746,5 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Strandängsstigen 1-25 och Råvekullestigen 1-39.

Föreningens 43 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

11 st.	2 rum och kök
16 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgiften höjdes med 2 % från och med 2018-01-01 och uppgår därmed i genomsnitt till 657 kr/m². Hyrorna för parkeringsplatser och garage var oförändrade.

Avgifter och hyror kommer inte att höjas under 2019.

Vid årsstämman i maj 2018 togs ett andra, enhälligt, beslut om stadgeändring. Föreningen har nu normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar.

Under året har följande periodiska/planerade underhåll gjorts:

- Fyra värmepannor har bytts ut
- Två takfläktar har bytts ut i Kvartersgården
- Obligatorisk ventilationkontroll har genomförts
- Rensning av ventilationskanaler har genomförts

Under nästa år planerar styrelsen att byta ut armaturerna på såväl belysningsstolpar som på förråd och garage.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Grovtvättmaskinen i Kvartersgården har rengjorts på grund av stopp i avloppet.
- Tre stycken värmepannor har reparerats
- Reglage till fläktarna i Kvartersgården har bytts ut
- Strömställare i Kvartersgården har bytts ut
- Ett entrétag till en radhuslägenhet har reparerats
- I övrigt har bara mindre reparationer utförts

Ingen besiktning av husen har gjorts under året.

En tvåårsbesiktning efter målningen 2015/2016 har gjorts under hösten. Inga grava anmärkning gjordes. Några smärre fel har åtgärdats.

Inga investeringar har gjorts under året.

I underhållsplanen för år 2018 är avsättningen 570 000 kr och för år 2019 är avsättningen 620 000 kr.

Styrelsen har under hösten omsatt två lån hos SBAB. Ett av lånen, på 935 000 kr, löper med tremånadersränta under ett år med en räntesats som för närvarande ligger runt 1,20 %.

Det andra lånet, på 5 624 558 kr, har bundits på 5 år med en räntesats på 1,98 %.

Förväntad framtida utveckling

Området är mycket 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. Det är dock en viss svårighet att få medlemmarna att engagera sig i styrelsearbete.

Ekonomi är stabil och endast små höjningar av avgiften är att vänta framöver, mest för att kompensera för högre avgifter för vatten, sopor etc.

Vad avser underhållet arbetar styrelsen aktivt med underhållsplanen och följer den i största möjliga mån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. I stämman deltog 35 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 57 medlemmar och vid årets slut 61. Tillkommande medlemmar under året har varit 8 och avgående 4.

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Inga avsägelser har gjorts.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bertil Olofsson	ordförande
Alexander Erlandsson	vice ordförande
Tina Fredler	sekreterare
Anette Fischer	ledamot
Matilda Orraryd	ledamot
Nils Erik Jönsson	ledamot
Lottie Kullander	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Bertil Olofsson, Anette Fischer och Matilda Orraryd.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna Bertil Olofsson, Anette Fischer, Tina Fredler och Alexander Erlandsson.

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

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

Valberedning har varit Ingegärd Hilmersson (sammankallande), Kjell Karlsson och Paulina Nielsén, vald av stämman.

Vicevärd under året har varit Anette Fischer och Kent Kaldemark har varit förtroendeman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 247	3 201	3 244	3 162	3 164
Resultat efter finansiella poster	866	1 104	10 174	-2 113	-2 328
Balansomslutning	20 102	19 574	18 882	18 135	19 122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	657	644	644	625	625
Underhållsfond	1 244	407	0	868	3 300
Soliditet i %	16%	12%	7%	2%	10%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	763 995			763 995
Uppskrivningsfond	500 000			500 000
Fond för yttre underhåll	406 622	484 986	352 591	1 244 199
S:a bundet eget kapital	1 670 617	484 986	352 591	2 508 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-337 841	619 170	-352 591	-71 262
Årets resultat	1 104 156	-1 104 156	865 597	865 597
S:a ansamlad vinst	766 315	-484 986	513 006	794 335
S:a eget kapital	2 436 932	0	865 597	3 302 529

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 570 000 kr samt disposition ur med 217 409 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs i maj 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-71 262
Årets resultat	<u>865 597</u>
	794 335

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	794 335
---------------------	---------

**Hsb Brf Svängen i Orust**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 246 548	3 201 429
Övriga rörelseintäkter	Not 2	925	19 171
Summa rörelseintäkter		3 247 473	3 220 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 205 981	-1 177 066
Underhållskostnader	Not 4	-217 409	-50 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 319	-185 951
Personalkostnader	Not 6	-156 861	-124 192
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-357 386	-385 859
Summa rörelsekostnader		-2 134 956	-1 923 083
Rörelseresultat		1 112 517	1 297 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 377	1 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-249 297	-195 017
Summa finansiella poster		-246 920	-193 361
Årets resultat		865 597	1 104 156

**Hsb Brf Svängen i Orust**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 16 343 398	16 657 219
Inventarier	Not 12 2 043	45 608
	<u>16 345 441</u>	<u>16 702 827</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	16 345 941	16 703 327
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 225	0
Övriga fordringar	Not 15 2 715 589	1 779 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 40 399	91 460
	<u>2 756 213</u>	<u>1 870 865</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	16	14
Summa omsättningstillgångar	3 756 228	2 870 879
Summa tillgångar	20 102 169	19 574 206

**Hsb Brf Svängen i Orust**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	763 995	763 995
Uppskrivningsfond	500 000	500 000
Underhållsfond	1 244 199	406 622
	<u>2 508 194</u>	<u>1 670 617</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-71 262	-337 841
Årets resultat	865 597	1 104 156
	<u>794 335</u>	<u>766 315</u>
Summa eget kapital	3 302 529	2 436 932
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 16 005 850	16 325 850
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 320 000	320 000
Leverantörsskulder	103 930	118 941
Skatteskulder	16 688	10 512
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 5 048	2 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>348 124</u>	<u>359 454</u>
	<u>793 790</u>	<u>811 424</u>
Summa skulder	16 799 640	17 137 274
Summa Eget kapital och skulder	20 102 169	19 574 206



Hsb Brf Svängen i Orust

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 88 år.

Ombyggnad av garage och kvartersgård samt lekplatsen skrivs av med linjära avskrivningsplaner på 20 år. Installation av enhetsmätning el skrivs av enligt en linjär plan på 10 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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 460 696	2 412 276
Hyror	146 500	148 200
Elintäkter	463 525	463 818
Vattenintäkter	173 085	173 175
Övriga intäkter	2 742	3 960
	3 246 548	3 201 429
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	925	19 171
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 075	30 981
Reparationer	30 506	52 010
El	547 161	533 016
Vatten	172 124	168 722
Sophämtning	72 141	67 641
Övriga avgifter	176 922	171 106
Förvaltningsarvoden	105 365	108 283
Övriga driftskostnader	57 687	45 308
	1 205 981	1 177 066
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	33 360	6 788
VVS	184 049	39 857
Byggnad utvändigt	0	3 369
	217 409	50 014
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	155 903	138 068
Medlemsavgifter	18 900	18 900
Övriga externa kostnader	22 516	28 983
	197 319	185 951
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sammanträdesersättningar	3 600	0
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	12 100	11 785
Sociala kostnader	13 903	13 185
Kurser och konferenser	6 000	2 000
	78 103	69 470
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	67 895	47 028
Sociala kostnader	10 863	7 694
	78 758	54 722
	156 861	124 192
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	300 838	329 311
Markanläggningar	12 983	12 983
Inventarier	43 565	43 565
	357 386	385 859
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	14	0
Övriga ränteintäkter	2 363	1 656
	2 377	1 656
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	249 197	194 760
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	157
Övriga finansiella kostnader	100	100
	249 297	195 017
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	865 597	1 104 156
Förslag till avsättning underhållsfond	-570 000	-535 000
Förslag till disposition underhållsfond	217 409	50 014
Resultat efter underhållspåverkan	513 006	619 170

**Hsb Brf Svängen i Orust**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	22 043 866	22 043 866
Årets investeringar	0	672 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 043 866	22 043 866
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 489 409	-6 160 098
Årets avskrivningar	-300 838	-329 311
Utgående avskrivningar	-6 790 247	-6 489 409
Bokfört värde byggnader	15 253 619	15 554 457
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	259 660	259 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 660	259 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 898	-64 915
Årets avskrivningar	-12 983	-12 983
Utgående avskrivningar	-90 881	-77 898
Bokfört värde markanläggningar	168 779	181 762
Bokfört värde mark	921 000	921 000
Bokfört värde byggnader och mark	16 343 398	16 657 219
Taxeringsvärde för Röra Ang 1:206 och 1:207		
Byggnad - bostäder	14 724 000	12 346 000
	14 724 000	12 346 000
Mark - bostäder	6 063 000	6 063 000
	6 063 000	6 063 000
Taxeringsvärde totalt	20 787 000	18 409 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	526 798	526 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	526 798	526 798
Ingående avskrivningar	-481 190	-437 625
Årets avskrivningar	-43 565	-43 565
Utgående avskrivningar	-524 755	-481 190
Bokfört värde	2 043	45 608
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Övriga kundfordringar	225	0
	225	0
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 690 635	1 756 602
Skattekonto	21 954	19 803
Övrigt	3 000	3 000
	2 715 589	1 779 405
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	40 399	64 324
Upplupna intäkter	0	27 136
	40 399	91 460

**Hsb Brf Svängen i Orust**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-11-30	12 mån	0,25%	1 000 000
					1 000 000
Fastränteplacering				1 000 000	1 000 000
				1 000 000	1 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21631841	1,59%	2020-05-20	4 366 292	100 000
SBAB	23344793	1,70%	2021-09-16	5 400 000	100 000
SBAB	23344807	1,98%	2023-09-08	5 624 558	100 000
SBAB	26163927	1,04%	2019-08-26	935 000	20 000
				16 325 850	320 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 005 850
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 725 850
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				21 007 000	21 007 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				320 000	320 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				3 150	1 175
Arbetsgivaravgifter				1 898	642
Övriga kortfristiga skulder				0	700
				5 048	2 517
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				47 724	38 545
Övriga upplupna kostnader				77 613	72 596
Förutbetalda hyror och avgifter				222 787	248 313
				348 124	359 454

Orust ____/____ 2019

.....
Alexander Erlandsson.....
Anette Fischer.....
Bertil Olofsson.....
Lottie Kullander.....
Matilda Orraryd.....
Nils Erik Jönsson.....
Tina Fredler

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Berit Kjeldsen
Av föreningen vald revisor.....
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor