

**HSB:s Brf Tålleröd i Mölndal**  
**Org nr 769608-8298**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

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**

### **VERKSAMHETEN**

#### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Heljered 1:2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 2006

Föreningens byggnad består av 51 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6040 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st 3 rum och kök

44 st 4 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen 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 36 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

## ***VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET***

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Gatubelysning som byttes ut under 2018 har gett gott resultat gällande energibesparing. Tidigare antagande om halverade energiförbrukning har uppnåtts och investering beräknas ha återbetalat sig inom 4 år.

Vi har förlängt avtal med Nomor gällande skadedjursbekämpning. Vi har jobbat aktivt med våra avtal, tex renhållning, försäkring och fjärrvärmeservice för att hålla kostnaderna nere och att vi får de tjänster vi idag behöver.

Två föreningsdagar anordnades, en på våren och en på hösten. Vid dessa tillfällen tillhandahöll föreningen en container för blandat (brännbart) avfall. Vid föreningsdagen på hösten anordnades enligt tradition gårdsfest för områdets boende, vilket var en trevlig kväll tillsammans med grannar. Annat som fixades i samband med föreningsdagarna var fylla i guppmarkeringarna och slipa parkbänkarna vid lekplatsen.

Vi har under 2018 ständigt bevakat räntorna och amorterat en miljon. Enligt amorteringsplan ska vi fortsatt amortera 2 miljoner om året. Vi arbetade aktivt med underhållsplanen och deltog på den årliga budgetkonferensen som HSB Mölndal anordnade.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

Det som är planerat är att se över ventilationen i samtliga bostadshus och göra en underhållsrensning. Även utebelysningar börjar fallera och styrelsen har påbörjat arbetet att se över kostnad och genomförandet.

Nuvarande energideklarationen är giltigt fram till 2020. Under 2019 planeras och förbereds för ny energideklaration.

Vi kommer under 2019 att rösta igenom nya stadgar (andra omröstningen).

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifterna

Avgifterna för 2019 höjdes med 2%.

Årsavgift 2018: 599,50 kr per kvm

### Budget 2019

Budgeten visar på ett resultat på 868 530 kronor, i detta resultat ingår avsättning till yttre fonden med 721 000 kr och ett avlyft från fonden med 250 000 kr som motsvarar planerade underhållskostnader.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-05-20.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-20. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar varav fyra med fullmakt.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 95 (96) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	51
Samägare	43
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Tillkommande och avgående medlemmar har varit 13 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Tållered 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.

### Gemensamma utrymmen

Föreningshuset HBV 89 utlåtes för övernattnings till barnkalas samt andra sammankomster för föreningsmedlemmar.

### Information

Föreningen sätter upp anslag med styrelsenytt vid föreningshuset och i soprumet. Särskild information delas ut i brevlådorna.

## **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 2018-05-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Albert Chen	Ledamot	Ordförande
Rickard Holst	Ledamot	Vice Ordförande
Sören Bak (tom 201810)	Ledamot	Kassör
Mimmi Falk	Ledamot	Kassör
Helene Englund	Ledamot	
Patrik Lundberg	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Barbro Vähäniitty	Suppleant	
Benyamin Yousefi	Suppleant	
Jan Olsson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helené Englund, Patrik Lundberg, Mimmi Falk, Barbro Vähäniitty och Benjamin Yousefi.
- Föreningens firma tecknas av Albert Chen, Rickard Holst och Mimmi Falk, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 93 750 kr (exkl . sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post, heljered@hotmail.com.

### Revisorer

Revisorer har varit Peter Berntsson och Sayma Rahman som revisorsuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Sören Bak med Mimmi Falk som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Åsa Berntsson och Luisa Vasiliu, valda av stämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	3 648 407	3 566 674	3 414 362	3 346 556	3 347 360
Resultat efter finansiella poster	kr	978 293	841 651	-4 088 194	202 921	-26 814
Kassalikviditet	%	168	206	390	1 313	941
Soliditet	%	68,8	68,0	67,3	68,4	68,3
Fond för yttre underhåll	kr	761 666	235 629	4 218 000	3 623 000	3 123 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	599,5	587,8	565,1	554,1	554,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	6 858,6	7 024,2	7 189,7	7 189,7	7 189,7
Genomsnittlig skuldränta	%	0,7	0,8	1,2	2,1	2,9
Fastighetens belåningsgrad	%	37,3	52,7	54,0	54,0	67,5
Taxeringsvärde	tkr	111 087	80 471	80 471	80 471	64 294

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	90 570 000	235 629	-140 376	841 651
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		721 000	-721 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-194 963	194 963	
Balansering av föregående års resultat			841 651	-841 651
Årets resultat				<u>978 293</u>
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<u>90 570 000</u>	<u>761 666</u>	<u>175 238</u>	<u>978 293</u>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	175 238
Årets resultat	978 293
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 153 531</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 311 000
att i ny räkning överförs	-157 469
	<hr/>
	<u>1 153 531</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 648 407	3 566 674
Övriga intäkter		907	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>3 649 314</u>	<u>3 566 674</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		0	-194 963
Driftskostnader	3	-1 164 098	-983 702
Personalkostnader	4	-137 805	-151 358
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-1 085 163	-1 085 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 387 066</u>	<u>-2 415 186</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 262 248	1 151 488
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-293 976	-319 380
Ränteintäkter		10 021	9 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-283 955</u>	<u>-309 837</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		978 293	841 651
<b>Årets vinst</b>		<u>978 293</u>	<u>841 651</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	130 187 667	131 272 830
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>130 187 667</u>	<u>131 272 830</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		907	0
Övriga fordringar	6	3 155 085	2 108 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 903	39 382
		<u>3 171 895</u>	<u>2 148 203</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 083 582	1 074 959
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 255 477</u>	<u>3 223 162</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>134 443 144</u>	<u>134 495 992</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		90 570 000	90 570 000
Fond för yttre underhåll		761 666	235 629
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>91 331 666</u>	<u>90 805 629</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		175 238	-140 376
Årets vinst		978 293	841 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 153 531</u>	<u>701 275</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>92 485 197</u>	<u>91 506 904</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	39 426 000	41 426 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>39 426 000</u>	<u>41 426 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		4 464	15 849
Skatteskulder		68 084	17 789
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	459 399	529 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 531 947</u>	<u>1 563 088</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>134 443 144</u>	<u>134 495 992</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Tållerred årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2 och föreningen tillämpar numera en rak avskrivning.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### 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.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	3 621 096	3 550 317
Övrigt	27 311	16 357
Summa	<u>3 648 407</u>	<u>3 566 674</u>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel och tekn administration	257 718	256 718
Reparationer	18 188	11 431
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	17 950	23 543
-Uppvärmning	0	15 109
-Vatten	124 463	146 515
-Sophämtning	79 518	84 133
Fastighetsavgift	398 386	196 019
Försäkring	51 136	50 954
Kabel TV	26 603	26 591
Medlemsavgift HSB	21 300	20 560
Förvaltning HSB	104 126	97 266
Övrigt	64 710	54 863
Summa	<u>1 164 098</u>	<u>983 702</u>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	106 250	116 850
Sociala avgifter	31 555	34 308
Amf	0	200
Summa	<u>137 805</u>	<u>151 358</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137 056 750	137 056 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 056 750	137 056 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 783 920	-4 698 757
Årets avskrivningar	-1 085 163	-1 085 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 869 083	-5 783 920
Utgående restvärde enligt plan	<u>130 187 667</u>	<u>131 272 830</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 634 000	13 634 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	71 307 000	49 871 000
Taxeringsvärde mark	39 780 000	30 600 000
	<u>111 087 000</u>	<u>80 471 000</u>

**Not 6 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	2 616	2 674
Avräkningskonto HSB	3 152 469	2 106 147
Summa	<u>3 155 085</u>	<u>2 108 821</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	4 463	21 099
Bredband	354	6 650
Övrigt	11 086	11 633
Summa	<u>15 903</u>	<u>39 382</u>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Amorterat under året</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
SEB	0,88	2020-10-28	1 000 000	14 570 000
SEB	0,94	2019-05-28	0	13 928 000
SEB	0,70	2020-03-28	0	12 928 000
<b>Totalt</b>			<u>1 000 000</u>	<u>41 426 000</u>

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 2 000 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 31 426 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	46 426 000	46 426 000
	<u>46 426 000</u>	<u>46 426 000</u>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	8 625	6 062
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	273 776	280 983
Revisionsarvoden	15 800	15 500
Arvode till styrelse, valberedning och revisor	123 998	122 298
Upplupna sociala avgifter	37 200	36 689
Vatten	0	44 742
Renhållning	0	21 211
El	0	1 965
<b>Summa</b>	<u>459 399</u>	<u>529 450</u>

Mölndal \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Albert Chen

Rickard Holst

Mimmi Falk

Helene Englund

Patrik Lundberg

Kerstin Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson  
Auktoriserad revisor

Peter Berntsson  
Av föreningen vald revisor