allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

2015

HSB BRF BJÄLKEN

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Bjälken 2, Fastigheten består av 100 bostäder på totalt 5 704 m^2 i 5 trappuppgångar på Sydvärnsgatan 1 A-B, Sydvärnsgatan 3 samt 5 A-B samt 4 lokaler på sammanlagt 20 m^2. Föreningen har även 55 st bilplatser samt 9 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2015. Under verksamhetsåret har 14 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Björn Hagengren	ordförande	
Roland Brage	vice ordförande	i tur att avgå
Carina Dahlgren Åberg	sekreterare	
Börje Arvidsson	vice sekreterare	i tur att avgå
Tore Olsson	ledamot	
Jörgen Jensen	ledamot	i tur att avgå
Kajsa Schönn	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Björn Hagengren, Roland Brage, Carina Dahlgren och Börje Arvidsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Märit Johansson.

Revisorer: Revisorer har varit Mikael Andersson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

allabrf.se

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Vicevärd har Lars Nordquist varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring AS där även bostadsrättstillägg ingår. Från och med 2016-01-01 har föreningen en fullvärdesförsäkring i Protector Forsikring ASA.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Com Hem	TV
Securitas	Bevakning
Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring 2015
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring 2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Byte av blandare

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2014-10-16.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039 till en kostnad av 13,5 Mkr i 2015 års penningvärde.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av byte av låssytem i övriga fastigheter samt lägenheter.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 699 kr/m2 och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2016. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 486 061 kr. Under året har föreningen amorterat 444 228 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 121 st varav röstberättigade medlemmar 100 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	2015	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning, tkr	4 164	4 171	4 134	4 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	-32	146	-52
Soliditet, %	13%	12%	10%	9%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	699	699	699	679
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 181	2 259	2 962	2 993
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	452	435	417	441

Resultatdisposition

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändras gentemot tidigare år. För mer info se not om eget kapital.

Balanserat resultat	126 996
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	431 210
Avsättning till underhållsfonden*	-538 600
Årets resultat	73 086
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	**92 691**

Styrelsen förselår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat	**92 691**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exklusive stammar.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 163 540	4 170 923
Övriga rörelseintäkter	2	407	12 260
Summa rörelseintäkter		***4 163 947***	***4 183 183***
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 352 436	-2 256 660
Övrig externa kostnader		-88 933	-73 795
Underhåll enligt plan		-431 210	-446 519
Personalkostnader och arvoden	4	-234 009	-231 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-755 399	-755 399
Summa rörelsekostnader		***-3 861 987***	***-3 763 673***
Rörelseresultat		**301 960**	**419 510**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	111	8 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-228 985	-460 342
Summa finansiella poster		***-228 874***	***-451 915***
Resultat efter finansiella poster		**73 086**	**-32 405**
Resultat före skatt		**73 086**	**-32 405**
Årets resultat		**73 086**	**-32 405**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 086 375	12 841 774
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		***12 086 375***	***12 841 774***
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		***500***	***500***
Summa anläggningstillgångar		**12 086 875**	**12 842 274**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 512	11 957
Övriga fordringar	10	7 001	12 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 893	78 416
Summa kortfristiga fordringar		***64 406***	***103 112***
Kassa och bank	12	2 995 016	2 564 329
Summa omsättningstillgångar		**3 059 422**	**2 667 441**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 146 297**	**15 509 715**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 000	169 000
Fond för yttre underhåll		1 713 659	1 702 788
Summa bundet eget kapital		***1 882 659***	***1 871 788***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 606	62 881
Årets resultat		73 086	-32 405
Summa fritt eget kapital		***92 691***	***30 477***
Summa eget kapital		**1 975 350**	**1 902 265**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 821 873	12 706 021
Summa långfristiga skulder		***11 821 873***	***12 706 021***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	664 188	224 268
Leverantörsskulder		269 271	152 820
Övriga skulder	15	22 893	27 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	392 721	497 010
Summa kortfristiga skulder		***1 349 073***	***901 429***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 146 297**	**15 509 715**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	17		
Fastighetsinteckningar		29 454 000	29 454 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak 50-årig plan.
Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,2
Inventarier	20,0

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.
Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 786 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 987 264	3 987 264
Hyror	136 272	134 192
Överlåtelse- och pantavgifter	18 917	15 319
Övrigt	24 987	37 409
Brutto	***4 167 440***	***4 174 184***
Hyresbortfall övrigt	-3 900	-3 261
Summa nettoomsättning	**4 163 540**	**4 170 923**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övriga intäkter	407	12 260
Summa övriga rörelseintäkter	**407**	**12 260**

3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-428 453	-413 699
Löpande underhåll/Reparationer	-160 532	-283 819
Uppvärmning	-493 241	-480 670
El	-102 799	-103 734
Vatten	-175 882	-165 207
Sophämtning	-66 149	-79 412
Övriga avgifter	-112 367	-88 671
Tomträttsavgäld	-207 572	-103 140
Förvaltningskostnader	-171 616	-167 424
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-124 570	-121 970
Försäkringspremier	-69 533	-73 160
Övrigt	-239 721	-175 754
Summa drift- och fastighetskostnader	**-2 352 436**	**-2 256 660**

4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Löner för anställda och vicevärd	-96 000	-94 700
Styrelsearvoden	-81 683	-84 132
Arvoden arbetskommittéer	-5 166	-1 667
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-8 500	-6 675
Övriga arvoden	0	-1 300
Övriga personalkostnader	-10 800	-10 800
Sociala avgifter	-31 860	-32 026
Summa personalkostnader och arvoden	**-234 009**	**-231 300**

Föreningen har ingen personal anställd

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	111	8 427
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**111**	**8 427**

6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader	-228 985	-460 342
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-228 985**	**-460 342**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 463 400	33 463 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	*33 463 400*	*33 463 400*
Ingående ackumulerade avskrivningar	20 621 626	19 866 227
Årets avskrivningar	755 399	755 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	*21 377 025*	*20 621 626*
Anskaffningsvärde mark	0	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 086 375	12 841 774

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bjälken 2 i Karlstad. Marken innehas med tomrätt.

Byggnader och mark

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.-värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	33 062 550	20 220 776	755 399	1981-2031	12 086 375
Antennanläggning 1988	147 450	147 450			0
Kompostanläggning 1999	182 000	182 000			0
Bredbandsinstallation	71 400	71 400			0
Byggnader	**33 463 400**	**20 621 626**	**755 399**		**12 086 375**
Mark					**0**

Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	420 737	420 737
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	*420 737*	*420 737*
Ingående ackumulerade avskrivningar	420 737	420 737
Årets avskrivningar		
Årets återföring avskrivningar		
Utgående ackumulerade avskrivningar	*420 737*	*420 737*
Utgående redovisat värde markanläggning	*0*	*0*
Summa byggnader och mark	12 086 375	12 841 774

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 45 627 000 kr (45 627 000). Värdeår 1981.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	35 000 000	10 600 000	45 600 000
Lokaler	27 000		27 000
	35 027 000	10 600 000	45 627 000

allabrf.se

8 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 500**	**62 875**
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-30 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	***32 500***	***32 500***
Ingående ackumulerade avskrivningar	**32 500**	**56 800**
Årets återföring avskrivningar	0	-24 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	***32 500***	***32 500***
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

10 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Fordran Brf Hugin	0	3 138
Skattefordran	7 001	9 601
Summa övriga fordringar	**7 001**	**12 739**

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Securitas	0	5 018
Tomträttsavgäld	51 893	51 893
Kabel-TV	0	21 505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**51 893**	**78 416**

12 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	2 937 967	2 530 819
Affärskonto Handelbanken	57 049	33 510
Summa kassa och bank	**2 995 016**	**2 564 329**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

13 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 000	1 702 788	62 881	-32 405
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-96 519	64 114	32 405
Avsättning framtida underhåll enligt plan		538 600	-538 600	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-431 210	431 210	
Årets resultat				73 086
Belopp vid årets utgång	169 000	1 713 659	19 606	73 086

14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Löptid		2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	1,52%	2015-04-30	- 2020-04-30	3 633 050	3 953 090
Stadshypotek	1,81%	2015-01-30	- 2023-01-30	6 296 250	6 365 250
Stadshypotek	1,20%	3-mån		2 556 761	2 611 949
Summa skulder till kreditinstitut				***12 486 061***	***12 930 289***
Avgår kortfristig del				664 188	224 268
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				**11 821 873**	**12 706 021**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 664 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9,2 Mkr.

15 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	0	433
Mervärdesskatt	6 702	9 808
Källskatt	16 191	17 091
Summa övriga skulder	**22 893**	**27 332**

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
BoRevision revisionsarvode	8 663	8 088
Upplupna räntekostnader	33 312	70 880
Arvode stämmovald revisor	4 500	0
Sociala avgifter	12 761	13 742
Förskottsbetalda avgifter/hyror	333 485	314 399
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	89 901
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**392 721**	**497 010**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org nr 773200-1255

17 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheter	29 454 000	29 454 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	**29 454 000**	**29 454 000**

Karlstad den 20/5 2016

Björn Hagengren

Roland Brage

Carina Dahlgren Åberg

Börje Arvidsson

Tore Olsson

Jörgen Jensen

Kajsa Schönn

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2016

Mikael Andersson
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bjälken, i Karlstad org.nr. 773200-1255

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor 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 2015 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 Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för år 2015.

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 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.

Karlstad den 27/5 2016

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.
OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.