allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Kanalbrinken i Kristianstad

Org nr 716406-1637

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Kanalbrinken i Kristianstad (716406-1637) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens 33:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1982 på fastigheten 5:33 Kristianstad som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lekholms väg, 1-35 i Kristianstad.
På fastigheten finns 12 bostadshus samt 2 gemensamhetslokaler: kvartershuset och gårdshuset.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
5	24	2 928
	24	2 928

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 11 april 2015

Anna Algö	ordförande
Ulf Tillberg	vice ordförande
Björn Larsson	sekreterare
Jonas Flodqvist	styrelseledamot
Bo Thygesson	styrelseledamot
Yrsa Elowsson	styrelseledamot
Per Mårtensson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Lindis Barthel	styrelsesuppleant
Bengt Johannesson	styrelsesuppleant
Anne Siivola	suppleant för ledamot utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid föreningsstämman 2016 är Bengt Johannesson, Ulf Tillberg, Yrsa Elowsson, och Björn Larsson.

Av föreningen vald revisor har varit
Joakim Svensson
samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Extra föreningsstämma angående att anta HSB: normalstadgar 2011 ver 4, hölls den 15 september 2015. Nio röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar med vissa mindre justeringar anpassade till föreningen.

allabrf.se

Vicevärdar under året: Ulf Tillberg och Björn Larsson.

Valberedning: Erika Andersson och Elvir Kosovac.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under 2015.
Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
påbörjat byte av häck mot kanalen, asfaltering av vägen.
Träden i första rondellen byttes.

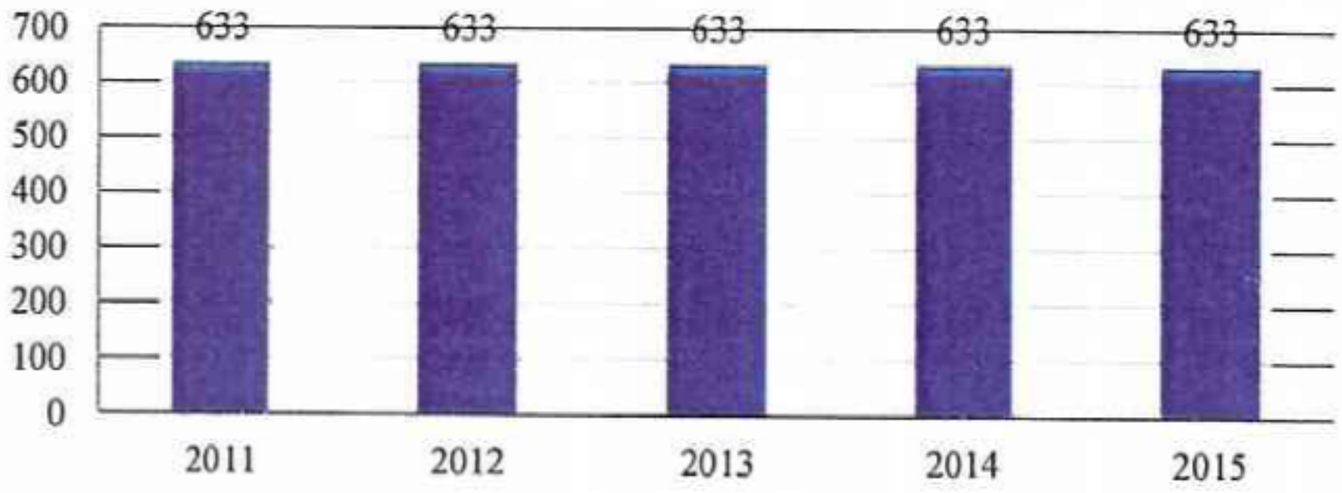
De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Asfalterat om vägen, målat takkupor, bytt fönster, bytt fram- och sidodörrar och målat gavlar.

Planerade åtgärder ska finansieras med medel avsatta enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 633 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 344 609 kr. Under året har föreningen amorterat 160 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Kommentarer till Årets resultat

Tack vare omskrivning av avtal och lån samt gemensamma arbetsinsatser har föreningen inte behövt höja hyran på fem år.

Medlemsinformation

Under året har 2 (1) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 40 (40). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 858	1 859	1 859	1 863
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	183	-32	-299
Eget kapital, tkr	980	919	736	768
Taxeringsvärde, tkr	14 496	16 152	16 152	16 152
-----varav byggnad, tkr	11 304	12 312	12 312	12 312
Soliditet	8%	8%	6%	6%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	633	633	633	633
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 533	3 588	3 642	3 697
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	99	138		
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	71%	65%	66%	67%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	117	122		
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	167	56	145	210
Avskrivning/m² byggnadsyta	88	85	60	59

En snittlägenhet på 122 m² kan förenklat sägas vara belånad med 431 000 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 122 m² belöper en månadsavgift om ca 6 400 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-170 355
Årets resultat	60 188
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-343 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	490 427
Summa till stämmans förfogande	37 259
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	37 259

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01-2015-12-31	2014-01-01-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 858 331	1 858 764
Övriga rörelseintäkter		3 138	5 350
Summa rörelseintäkter		**1 861 469**	**1 864 114**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-685 910	-768 499
Underhåll enligt plan		-490 427	-163 350
Övriga externa kostnader	3	-38 072	-64 539
Personalkostnader	4	-41 792	-38 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-256 209	-249 017
Summa rörelsekostnader		**-1 512 409**	**-1 283 802**
Rörelseresultat		**349 060**	**580 312**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		522	7 511
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 394	-404 715
Summa finansiella poster		**-288 872**	**-397 204**
Resultat efter finansiella poster		**60 188**	**183 108**
Årets resultat		**60 188**	**183 108**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	60 188	183 108
Reservering till fond för yttre underhåll	-343 000	-357 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	490 427	163 350
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**207 615**	**-10 542**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 723 100	10 979 309
Summa materiella anläggningstillgångar		*10 723 100*	*10 979 309*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**10 723 600**	**10 979 809**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 780	0
Aktuell skattefordran		13 424	0
Övriga fordringar		7 314	7 216
Avräkningskonto HSB Skåne		43 637	37 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 585	7 111
Summa kortfristiga fordringar		*95 740*	*51 417*
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	788 088	652 497
Summa kassa och bank		*788 088*	*652 497*
Summa omsättningstillgångar		**883 828**	**703 914**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 607 428**	**11 683 723**

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		240 000	240 000
Fond för yttre underhåll		702 421	849 848
Summa bundet eget kapital		*942 421*	*1 089 848*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 928	-353 463
Årets resultat		60 188	183 108
Summa fritt eget kapital		*37 259*	*-170 355*
Summa eget kapital		**979 680**	**919 492**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 184 609	10 344 609
Summa långfristiga skulder		**10 184 609**	**10 344 609**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	160 000	160 000
Leverantörsskulder		120 158	88 433
Aktuella skatteskulder		0	-1 001
Övriga kortfristiga skulder	11	8 455	8 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	154 526	163 735
Summa kortfristiga skulder		**443 139**	**419 622**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 607 428**	**11 683 723**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckning	12 403 000	12 403 000
Summa ställda säkerheter	**12 403 000**	**12 403 000**
Ansvarsförbindelser	**Inga**	**Inga**

allabrf.se

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 86 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,96% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 846 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 852 992	1 852 992
Intäkter pant, överlåtelser	5 339	5 772
Summa nettoomsättning	**1 858 331**	**1 858 764**

2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	83 894	169 818
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	844	0
Snöröjning	115	3 472
El	206 253	187 990
Vatten, avlopp	71 576	76 833
Renhållning, sophämtning	2 238	2 238
Kabel-TV, internet	16 904	17 714
Fastighetsförsäkringspremier	26 991	23 966
Fastighetsskatt	108 720	121 140
Förvaltningsavtal	168 375	165 328
Summa drift	**685 910**	**768 499**

allabrf.se

3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	849	0
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	5 813	27 000
Externt revisionsarvode	8 188	8 260
Kostnader pant, överlåtelser	6 150	6 866
Övriga förvaltningskostnader	8 873	10 464
Övriga externa tjänster	0	3 750
Medlemsavgifter	8 200	8 200
Summa övriga externa kostnader	**38 072**	**64 539**

4 Personalkostnader

	2015	2014
Arvode styrelsen	14 800	12 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	16 000	16 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Sociala avgifter	9 992	8 798
Summa personalkostnader	**41 792**	**38 398**

5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	13 100 086	12 643 460
Anskaffningsvärde mark	597 600	597 600
Inköp	0	456 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 697 686**	**13 697 686**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 718 377	-2 469 360
Årets avskrivningar	-256 209	-249 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 974 586**	**-2 718 377**
Redovisat värde	**10 723 100**	**10 979 309**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 304 000	12 312 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 192 000	3 840 000
Summa taxeringsvärde	**14 496 000**	**16 152 000**
Fastighetsbeteckning	Kristianstad 5:33	

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående redovisat värde	**500**	**500**

allabrf.se

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald el	0	3 744
Förutbetald försäkring	29 585	0
Förutbetald kabel-tv	0	3 367
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**29 585**	**7 111**

8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	137	3 118
Sparbanken 1826	75	75
Sparbanken Skåne transaktionskonto	787 876	649 304
Summa kassa och bank	**788 088**	**652 497**

9 Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000	849 848	-353 463	183 108	919 492
Resultatdisposition enligt förenings-stämman			183 108	-183 108	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		343 000	-343 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-490 427	490 427		0
Årets resultat				60 188	60 188
Belopp vid årets utgång	240 000	702 421	-22 928	60 188	979 680

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hyp AB	2,74%	2019-04-25	35 000	7 838 359	7 873 359
Kristianstads Sparbank	2,75%	2021-03-17	125 000	2 506 250	2 631 250
			160 000	**10 344 609**	10 504 609
Nästa års amortering beräknas uppgå till				160 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**10 344 609**	10 504 609
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,74%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				640 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				9 704 609	

allabrf.se

HSB - där möjligheterna bor

11 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	8 455	8 455
Utgående värde	**8 455**	**8 455**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet rep/underhåll	0	2 125
Förutbet månavgifter/hyror	128 731	135 164
Upplupna räntekostnader	17 595	18 153
Övriga interimskulder	0	193
Ber arvode för revision	8 200	8 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**154 526**	**163 735**

Kristianstad 15/3 - 2016
ort och datum

Anna Algö

Björn Larsson

Bo Thygesson

Per Mårtensson

Ulf Tillberg

Jonas Flodqvist

Yrsa Elowsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1/4 - 2016

Joakim Svensson
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalbrinken i Kristianstad, org nr 716406-1637

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalbrinken i Kristianstad 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. För revisorn från BoRevision AB 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 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 Brf Kanalbrinken i Kristianstad för 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 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.

Lund den 1 / 4 2016

Joakim Svensson
Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

allabrf.se