ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Schaktet i Sala får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2015-01-07.

Föreningen äger fastigheten Schaktet 4 i Sala som byggdes år 1946. På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus på adresserna Gruvgatan 9 A, D och E.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh	1 r o kv	26,0 m²
1 lgh	1 r o k	46,0 m²
2 lgh	1 r o k	23,0 m²
6 lgh	2 r o k	53,0-57,0 m²
8 lgh	3 r o k	68,0-84,0 m²

Lägenhetsyta 1 020,0 m²
Inom föreningen finns 3 lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Gjensidige med bostadsrättstilläggsförsäkring.
From 2016-01-01 är fastigheten likvärdigt försäkrad i Protector.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2015-05-21.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt lokalvård har under årets skötts av HSB Mälardalen.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stam	1996
Tak	2013

allabrf.se

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 23 (22) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 2 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Lars-Göran Carlsson	ordförande
Kurt Lindgren	vice ordförande
Sayme Westlund	sekreterare/ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Anna Carlsson	ledamot
Jenny Johnsson	ledamot/studieorganisatör
Ove Larsson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jenny Johnsson och Ove Larsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars-Göran Carlsson, Kurt Lindgren, Jenny Johnsson och Ove Larsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Monica Hallsten med Majgun Lindgren Alshammar som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året varit Kurt Lindgren (sammankallande) och Anna Carlsson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Kurt Lindgren utsågs att representera föreningen med Lars-Göran Carlsson som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd i föreningen är Kurt Lindgren.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-01 i HSBs kontor i Sala. På stämman deltog 5 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Förutom löpande underhåll har föreningen målat sophuset. En del underhållsåtgärder är framflyttade och OVK är beställd. Inom de kommande åren kommer styrelsen att prioritera åtgärder med balkonger och fönster.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2015 års fonderingsbehov uppgår till 71 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

För räkenskapsår som påbörjades 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014. Årsredovisningen är upprättad enligt K3-regelverket. Redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 166 321 kr. Under året har föreningen amorterat 55 964 kr. Under 2015 villkorsändrades ett lån som fick ränta 1,64% (3,57%) och under 2016 ska ett lån villkors ändras som idag ligger med en ränta på 3,23%.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för både 2015 och 2016. Årsavgiften uppgår därmed till igenomsnitt 847 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra.

Föreningens budget för 2016 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde. Eventuellt kan årsavgiften något för att möta ökade driftkostnader.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit åtta nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsen har deltagit på HSB Mälardalens ägarträff samt en informationsträff om Home Solution, enhetsmätning, under året.

Medlemmarna har under året fått information genom informationsbladet "Brf Schaktet".

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	971	971	972	930	916
Resultat efter finansiella poster tkr	116	116	231	39	115
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	22%	18%	11%	10%
Årsavgifter bostäder kr/m²	847	847	847	815	
Bankskuld kr/m²	2 124	2 179	2 234	2 288	
Räntekostnader kr/m²	60	74	79	94	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	47%	48%	38%	
Avsättning underhållsfond kr/m²	70	75	92	100	

allabrf.se

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	333 487
Disponerat ur UH-fonden	5 325
Avsatt till UH-fonden	- 71 000
Årets resultat	115 522
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	383 334

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	383 334

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 383 346 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 49 847 kr,
se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	971 347	971 142
Summa rörelseintäkter		**971 347**	**971 142**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-673 851	-603 527
Planerat underhåll		-5 325	-52 623
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-49 231	-47 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-66 141	-77 830
Summa rörelsekostnader		-794 548	-781 905
Rörelseresultat		**176 799**	**189 238**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	406	1 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-61 683	-75 597
Summa finansiella poster		-61 277	-73 707
Årets resultat		**115 522**	**115 531**

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen		
Avsättning underhållsfond	-71 000	-76 000
Disposition underhållsfond	5 325	52 623
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-65 675	-23 377
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond	**49 847**	**92 154**

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	2 437 680	2 503 821
Mark	Not 8	30 000	30 000
		2 467 680	2 533 821
Summa anläggningstillgångar		2 467 680	2 533 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	1 113	2 224
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		665 059	337 229
Aktuell skattefordran		10 161	10 161
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	734	1 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 261	23 551
		681 328	375 154
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	200 000
Summa omsättningstillgångar		681 328	575 154
Summa tillgångar		**3 149 008**	**3 108 975**

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		23 345	23 345
Underhållsfond		383 346	317 671
		406 691	341 016
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		267 812	217 956
Årets resultat		115 522	115 531
		383 334	333 487
Summa eget kapital		790 025	674 503
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 114 348	2 166 321
		2 114 348	2 166 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	51 973	55 964
Leverantörsskulder		59 908	87 285
Fond för inre underhåll		35 195	33 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	97 559	91 740
		244 635	268 151
Summa skulder		2 358 983	2 434 472
Summa eget kapital och skulder		**3 149 008**	**3 108 975**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.			
Fastighetsinteckningar		2 683 000	2 683 000
Summa ställda säkerheter		**2 683 000**	**2 683 000**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

2014 gjordes övergång i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,75 %

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

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 26 402 kr. (26 402kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	864 204	864 204
	Hyror	109 176	151 850
	Bruttoomsättning	973 380	1 016 054
	Hyresbortfall	0	-42 878
	Avsatt till inre fond	-2 033	-2 034
		971 347	**971 142**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	128 244	135 834
	Reparationer	111 289	66 296
	El	21 208	23 699
	Uppvärmning	233 315	196 175
	Vatten	34 497	35 456
	Sophämtning	29 153	28 627
	Övriga avgifter	31 273	28 801
	Förvaltningskostnader	56 592	60 513
	Fastighetsavgift	18 065	18 065
	Övriga driftskostnader	10 215	10 061
		673 851	**603 527**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	20 000	21 000
	Vicevärdsarvode	13 000	13 000
	Övriga arvoden	0	315
	Revisorsarvode	2 018	2 004
	Löner och andra ersättningar	5 550	4 918
	Sociala kostnader	8 663	6 688
		49 231	**47 925**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 4	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	66 141	77 830
		66 141	**77 830**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	305	1 779
	Ränteintäkter skattekonto	80	80
	Övriga finansiella intäkter	21	31
		406	**1 890**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	61 683	74 282
	Övriga finansiella kostnader	0	1 315
		61 683	**75 597**

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	3 784 341	3 784 341
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 784 341	3 784 341
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 273 995	-1 196 165
	Årets avskrivningar	-66 141	-77 830
	Utgående avskrivningar	-1 340 136	-1 273 995
	Ingående nedskrivningar	-6 525	-6 525
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 525	-6 525
	Bokfört värde	**2 437 680**	**2 503 821**
	Taxeringsvärde för Schaktet i Sala. Värdeår 1946.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	3 269 000	3 269 000
	Byggnad - lokaler	416 000	416 000
		3 685 000	3 685 000
	Mark - bostäder hyreshus	956 000	956 000
	Mark - lokaler	123 000	123 000
		1 079 000	1 079 000
	Taxeringsvärde totalt	4 764 000	4 764 000
Not 8	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	30 000	30 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
	Bokfört värde	**30 000**	**30 000**

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 9	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 113	2 224
		1 113	**2 224**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	734	654
	Övriga fordringar	0	1 335
		734	**1 989**
Not 11	**Kortfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalen, specialinlåning. Avslutades 2015-05-15.	0	200 000
		0	**200 000**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 345	317 671	217 956	115 531
Omföring av årets resultat enligt årstämma			115 531	-115 531
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-5 325	5 325	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		71 000	-71 000	
Årets resultat				115 522
Belopp vid årets slut	**23 345**	**383 346**	**267 812**	**115 522**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	200182	3,23%	2016-10-30	680 000	24 000
Stadshypotek AB	202764	2,59%	2017-06-01	744 000	16 000
Stadshypotek AB	207351	1,64%	2019-06-01	742 321	11 973
				2 166 321	51 973

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 114 348**
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till	1 906 456

Not 14	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	51 973	55 964
		51 973	**55 964**
Not 15	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	70 707	64 972
	Upplupna räntekostnader	3 661	3 790
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 191	22 978
		97 559	**91 740**

allabrf.se

HSB brf Schaktet i Sala

Noter	2015-12-31	2014-12-31

Västerås, 2016-04-19

Anna Carlsson

Jenny Johnsson

Kurt Lindgren

Lars-Göran Carlsson

Ove Larsson

Sayme Westlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-19

Monica Hallsten
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Org Nr: 779500-0665

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Schaktet i Sala

Organisationsnummer 779500-0665

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Schaktet i Sala 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.

Revisorernas 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 2015-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Schaktet i Sala 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.

Västerås 19/4 2016

Monica Hallsten
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Org Nr: 779500-0665

Bilaga 1

HSB brf Schaktet i Sala

Likviditetsanalys

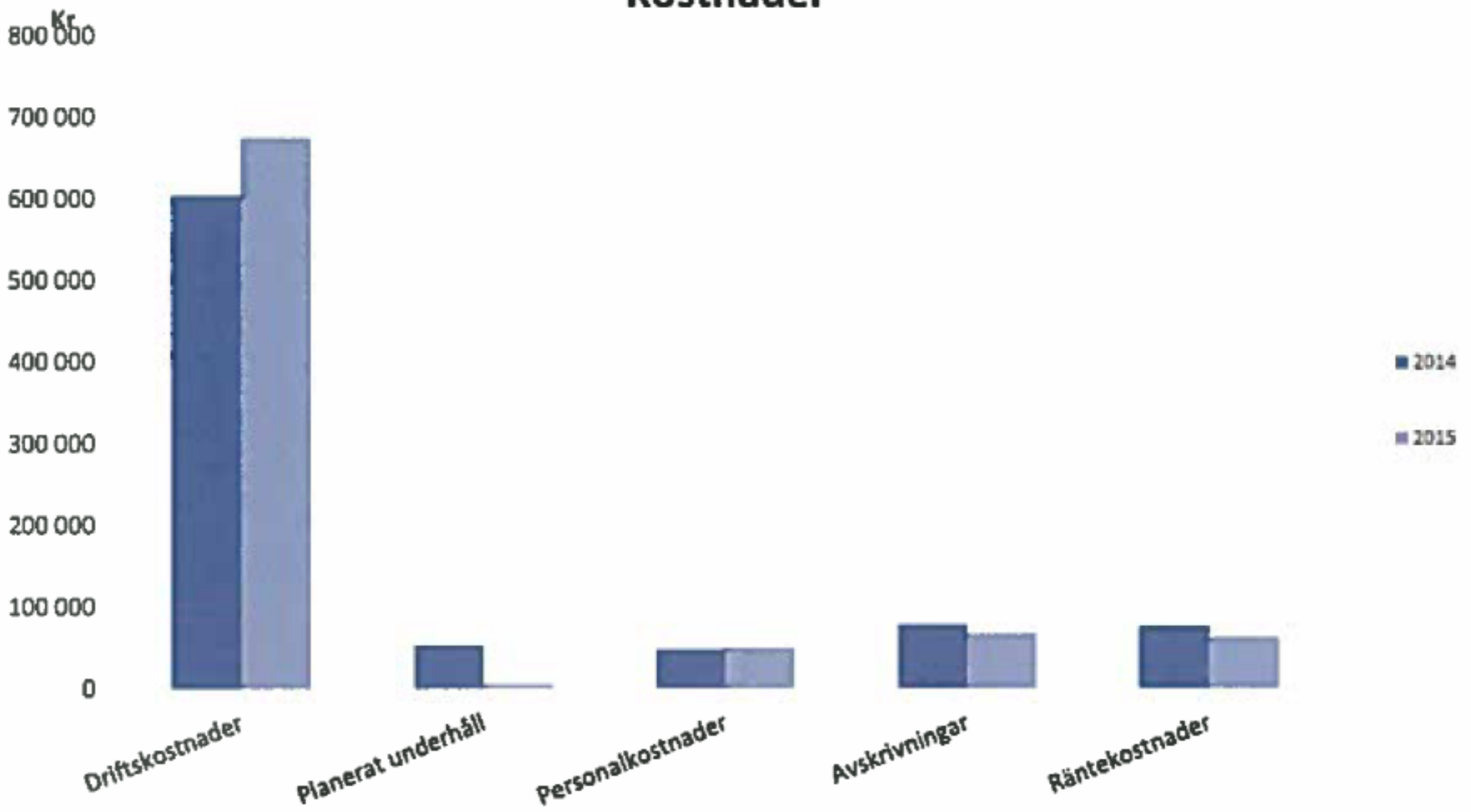
Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**537 229**	**391 609**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	971 347	971 142
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	406	1 890
Minskning av fordringar	21 656	0
Ökning av korta skulder	0	21 003
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	**993 409**	**994 035**
Utbetalningar		
Driftskostnader	-673 851	-603 527
Underhåll enligt plan	-5 325	-52 623
Personalkostnader	-49 231	-47 925
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-61 683	-75 597
Ökning av fordringar	0	-12 780
Minskning av korta skulder	-19 525	0
Amortering av lån	-55 964	-55 964
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	**-865 579**	**-848 415**
Summan av kassaflödet	**127 830**	**145 620**
Likvida medel vid årets slut	**665 059**	**537 229**

allabrf.se

Org Nr: 779500-0665

HSB brf Schaktet i Sala

Kostnader



Driftkostnader

