allabrf.se

Årsmöte 25/5-16

AMA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (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 2005-11-05.

Fastigheten Bele 13 i Köping byggdes år 1948.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans tre trapphus med adresserna Barnhemsgatan 11 och Viktoriagatan 12 A – B, Köping.

Föreningens 23 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 st	1 rok	37,0 m2
3 st	1 rok	39,5 m2
3 st	2 rok	54,5 m2
3 st	2 rok	55,0 m2
3 st	2 rok	56,0 m2
2 st	3 rok	74,5 m2
3 st	3 rok	75,0 m2
2 st	3 rok	97,0 m2
1 st	4 rok	97,0 m2
1 st	4 rok	111,5 m2

Lägenhetsyta: 1465,5 m2

Inom föreningen finns 2 bostadsrättslokaler och fem p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. From 2016 har föreningen bytt till Protector där även bostadsrättstillägget är inkluderat.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2015-08-12.

Föreningens administrativa förvaltning sköts av HSB Mälardalen. Fastighetsskötsel och lokalvård sköts av Sjödoffs Fastighetsservice AB. Trädgårdsskötseln sköts av Bürgers Växtgård i Köping.

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

Åtgärd	År
Fasad	2006
Fönster	2006
Balkong	2006
Trapphus	2010

allabrf.se

Dörrar 2010

Ägarförhållanden, medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 32 (32) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en.
Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Ann-Marie Uddqvist	ordförande
Mats-Ola Bäckwall	vice ordförande
Carina Laakso Fredin	sekreterare
Elisabeth Sjögren	ledamot
Pirkko Toivanen	ledamot
Petra Pettersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats-Ola Bäckwall, Carina Laakso Fredin och Pirkko Toivanen.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare Ann-Marie Uddqvist, Mats-Ola Bäckwall, Carina Laakso Fredin samt Elisabeth Sjögren två i förening.

Vicevärd
Ann-Marie Uddqvist administration samt Kjell Lundgren tekniska.

Revisor
Revisor har varit Johan Nordin med Ingmar Wedin som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma
Pirkko Toivanen valdes som ombud med Carin Laakso Fredin som suppleant.

Valberedning
Pirkko Toivanen och Elisabeth Sjögren med Pirkko Toivanen som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25. På stämman deltog 11 medlemmar samt 3 övriga.

Underhåll och investeringar
2015 2016
Utbyte av avloppsrör i källargrund. Utbyte av termostater i samtliga lägenheter var planerat men sköts upp p.g.a. avloppsbytet.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2015.
Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 98 000 kronor.

Under 2016 skall föreningen byta termostater på samtliga radiatorer och göra radonmätningar.

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 4 839 003 kr. Under året har föreningen amorterat 73 108 kr. Föreningen tog ett nytt lån på 800 tkr för att finansiera avloppsbytet.

Styrelsen beslutade om en höjning av avgiften med 2 % from 1 april 2015. Styrelsen beslutade även om en höjning av avgifterna med 3 % inför 2016. Årsavgifterna uppgår efter detta till kronor 708/kvm.

Budgeten för år 2016 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2016-09-01, ränta 3,30 %.

Föreningen har en mycket stabil ekonomi och reservering till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Månadsavgifterna kan behöva höjas de närmaste åren om driftkostnaderna ökar.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Infobladet Vi i Sexan har delats ut tre gånger under året. Delar av styrelsen reste med HSB båten 13-14 september.

Föreningen har en egen hemsida: HSB.se/malardalen/sexan samt egen e-post adress: HSBSexanKoping@hotmail.com

Under året har man anordnat gemensam vårstädning 18 april, närvarande var 19 personer. Föreningen bjöd på julgröt och skinkmacka 26 november där 17 personer deltog.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 049	1 011	1 011	980	938
Resultat efter finansiella poster tkr	-2	89	124	-41	-317
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	12%	13%	12%	9%	10%
Årsavgifter bostäder kr/m²	704	683	681	654	
Bankskuld kr/m²	3 302	2 811	2 861	2 912	
Räntekostnader kr/m²	86	95	98	109	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	97%	83%	84%	64%	
Avsättning underhållsfond kr/m²	67	67	69	63	

allabrf.se

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	281 495
Disponerat ur UH-fonden	3 772
Avsatt till UH-fonden	- 98 000
Årets resultat	- 2 118
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	185 149

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	185 149

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 460 783 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -96 346 kr,
se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 048 866	1 011 106
Summa rörelseintäkter		**1 048 866**	**1 011 106**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-727 426	-595 465
Planerat underhåll		-3 772	-1 455
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-72 135	-64 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-122 496	-122 496
Summa rörelsekostnader		-925 829	-783 900
Rörelseresultat		**123 037**	**227 206**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	214	423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-125 369	-138 512
Summa finansiella poster		-125 155	-138 089
Årets resultat		**-2 118**	**89 118**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-98 000	-98 000
Disposition underhållsfond		3 772	1 455
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-94 228	-96 545
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**-96 346**	**-7 427**

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	4 369 234	4 491 730
Mark	Not 8	27 953	27 953
		4 397 187	4 519 683
Summa anläggningstillgångar		4 397 187	4 519 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	12 153	1 112
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 300 763	458 817
Aktuell skattefordran		18 594	18 594
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 871	7 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 049	23 195
		1 362 430	508 970
Kassa och bank	Not 11	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 365 430	511 970
Summa tillgångar		**5 762 617**	**5 031 653**

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		29 820	29 820
Underhållsfond		460 783	366 555
		490 603	396 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		187 267	192 377
Årets resultat		-2 118	89 118
		185 149	281 495
Summa eget kapital		675 752	677 870
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 750 395	4 047 003
		4 750 395	4 047 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	88 608	72 608
Leverantörsskulder		101 628	91 796
Fond för inre underhåll		17 245	21 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 156	28 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 833	92 009
		336 470	306 780
Summa skulder		5 086 865	4 353 783
Summa eget kapital och skulder		**5 762 617**	**5 031 653**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.			
Fastighetsinteckningar		4 810 500	4 810 500
Summa ställda säkerheter		**4 810 500**	**4 810 500**
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

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 1,98 %

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.

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

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 028 565	1 001 400
	Hyror	9 270	9 216
	Övriga intäkter	11 031	490
		1 048 866	1 011 106
		1 048 866	**1 011 106**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	119 343	73 785
	Reparationer	163 556	83 982
	El	25 578	28 238
	Uppvärmning	164 652	167 360
	Vatten	71 339	66 687
	Sophämtning	28 770	28 773
	Övriga avgifter	51 271	51 083
	Förvaltningskostnader	70 418	63 890
	Fastighetsavgift	17 189	17 189
	Övriga driftskostnader	15 310	14 479
		727 426	**595 465**
Not 3	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	33 976	29 401
	Vicevärdsarvode	17 000	14 000
	Övriga arvoden	1 000	1 000
	Revisorsarvode	2 000	1 961
	Löner och andra ersättningar	1 670	2 263
	Sociala kostnader	16 489	15 859
		72 135	**64 484**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 4	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	122 496	122 496
		122 496	**122 496**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	0	246
	Ränteintäkter skattekonto	179	177
	Övriga finansiella intäkter	35	0
		214	**423**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	122 494	138 512
	Övriga finansiella kostnader	2 875	0
		125 369	**138 512**

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	6 173 735	6 173 735
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 173 735	6 173 735
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 682 005	-1 559 509
	Årets avskrivningar	-122 496	-122 496
	Utgående avskrivningar	-1 804 501	-1 682 005
	Bokfört värde	**4 369 234**	**4 491 730**
	Taxeringsvärde för Belen 13 i Köping. Värdeår 1948.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	3 391 000	3 391 000
	Byggnad - lokaler	175 000	175 000
		3 566 000	3 566 000
	Mark - bostäder hyreshus	1 282 000	1 282 000
	Mark - lokaler	142 000	142 000
		1 424 000	1 424 000
	Taxeringsvärde totalt	4 990 000	4 990 000
Not 8	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	27 953	27 953
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 953	27 953
	Bokfört värde	**27 953**	**27 953**

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 9	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 153	1 112
		12 153	**1 112**
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	6 871	6 692
	Övriga fordringar	0	560
		6 871	**7 252**
Not 11	**Kassa och bank**		
	Handkassa	3 000	3 000
		3 000	**3 000**

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 820	366 555	192 377	89 118
Omföring av årets resultat enligt årstämma			89 118	-89 118
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-3 772	3 772	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		98 000	-98 000	
Årets resultat				-2 118
Belopp vid årets slut	**29 820**	**460 783**	**187 267**	**-2 118**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	194607	3,30%	2016-09-01	815 052	8 424
Stadshypotek AB	195972	3,10%	2017-12-01	853 600	8 800
Stadshypotek AB	204035	2,16%	2018-09-01	831 607	17 060
Stadshypotek AB	205138	2,04%	2019-12-01	824 244	8 324
Stadshypotek AB	207721	1,96%	2020-06-01	792 000	16 000
Stadshypotek AB	208638	1,21%	2018-09-01	722 500	30 000
				4 839 003	88 608

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 750 395**
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	4 395 963

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	88 608	72 608
		88 608	**72 608**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	16 489	14 621
	Källskatt	15 667	13 998
		32 156	**28 619**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	79 969	74 163
	Upplupna räntekostnader	6 564	9 746
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 300	8 100
		96 833	**92 009**

allabrf.se

HSB brf Sexan i Köping

Noter	**2015-12-31**	**2014-12-31**

Köping, 2016-04-20

Ann-Marie Uddqvist

Carina Laakso

Elisabeth Sjögren

Pirkko Tolvanen

Mats-Ola Bäckwall

Petra Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28

Johan Nording

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sexan i Köping

Organisationsnummer 778500-1574

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sexan i Köping 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 Sexan i Köping 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.

Köping 28/4 2016

Johan Nording
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor