allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Brf Slånet i Osby

Org nr 737000-1070

Innehåll:

Kallelse/dagordning
Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Tilläggsupplysningar
Revisionsberättelse
Ordlista

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Slånet i Osby kallas till ordinarie föreningsstämma **tisdagen den 17 maj 2016 kl 19.00**

Plats: Brf Alens samlingslokal

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor/er och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av fullmäktigeledamot med suppleant och övriga representanter i HSB Skåne

Vi hälsar samtliga bostadsrättshavare med respektive maka/make/sambo välkomna!

SERVERING

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SLÅNET I OSBY
Styrelsen

MEDTAG ÅRSREDOVISNINGEN TILL STÄMMAN!

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Slånet i Osby (737000-1070) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31, föreningens fyrtiosjätte 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 byggnader uppfördes år 1970 på fastigheterna Slånet 1, 2 och 3 som föreningen innehar med äganderätt.
Fastigheternas adress är Göran Håkans väg 28 A-F, 30 A-F, 32 A-F, 34 A-F, 36 A-F, 38 A-F, 40 A-F, Lövängsvägen 2-24 i Osby.
Mark i anslutning till bostaden är upplåten med bostadsrätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	**Antal**	**Yta m²**
3	38	3 116
4	16	1 536
	54	**4 652**
Lokaler, hyresrätt	2	16

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19, vari 24 röstberättigade medlemmar var representerade.
Stämman beslutade enligt styrelsens förslag att avslå motionen om byte av garageportar.
Fråga angående byggnation av spolplatta för bilar togs upp för behandling. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med frågan.

Styrelse
Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-19

Per Ragnarsson	ordförande
Lars Pettersson	vice ordförande
Åke Petersson	sekreterare

Ann-Christine Lindh	styrelseledamot
Sven-Arne Frohm	ledamot utsedd av HSB Skåne
Mikael Malm	styrelsesuppleant
Lars Olofsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Pettersson och Åke Peterson samt suppleanten Lars Olofsson.

Revisorer
Av föreningen vald revisor har varit
Birgitta Thulin
Thorvald Simonsson suppleant
samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne
Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit
Per Ragnarsson
Lars Pettersson suppleant

Valberedning
Valberedningen har under året bestått av
Jan Nyberg sammankallande
Ann-Katrine Johansson

Förvaltning
Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	**Avtalstyp**
Öresundskraft	elavtal, el
E.ON	elavtal, nät
Com Hem	kabel-TV (uppgraderat för bredband)
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	drift- och energioptimering, energistatistik
Brand & Industriskydd	brandsäkerhet i tvättstuga och panncentral (årlig tillsyn)

Organisation
Ordningsregler för föreningen har sammanställts och delats ut.
Avtal har skrivits med IP Only om leverans av fiber till föreningen.
Nytt avtal har tecknats med Com Hem om fortsatt tillgång till deras grundutbud för TV. Avtalet gäller i 3 år.

Värme och vatten
Särskild kontroll av värmen i 34 F har gjorts. Hela huset 34 kommer att kontrolleras under 2016.

Fastigheterna
El och statusbesiktning har gjorts i samtliga radhus. Brister i grovköken åtgärdas våren 2016.
Avloppsledningarna har spolats i samtliga hus.
Dörrkarmar och trösklar har ersatts med nya i några av garagen vid servicehuset.

Motion om ombyggnad av garage avslogs av årsstämman.
Ytterväggarna har tvättats på ett par av husen. En bedömning görs sedan om vi skall tvätta samtliga hus eller om en ommålning skall göras.
Samtliga garageportar har justerats och vid behov reparerats.

Tvättstugan
Ventilationskontroll har gjorts enligt gällande bestämmelse.
Brand och Industriskydd har kontrollerat brandsläckare och brandvarnare.

Utemiljön
En stolpbelysning och 3 pollare har satts upp vid hus 40.
Lekställningen och gungorna har kontrollerats enligt gällande EU-regler.
Efter gjorda påpekanden har byte av kedja till en gunga och påfyllning av sand har gjorts.
Vi har tagit bort sly kring komposten vid Göran Håkans väg 40 och längst upp på Lövängsvägen, både vår och höst.
Samtliga ytvattenbrunnar har tömts och spolats under året.
Förslaget om att bygga spolplatta avslogs efter gjord enkät bland de boende.
Alla gamla förbudsskyltar har tagits bort och ersatts med nya modernare.
Alla gamla prydnadsträd inom området har tagits bort. 13 nya träd har planterats. Fortsatt arbete med utemiljön sker under 2016.
Vi har beslutat att anbudshandlingar avseende asfaltering framför garagen och ändringar i utemiljön tas fram under våren 2016. Arbetet planeras att genomföras under 2016.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2008.
PCB-inventering är utförd år 2008.

Studieverksamhet/Fritidsverksamhet
Den 14 december inbjöds föreningens medlemmarna på glögg och pepparkakor i samlingsrummet.
Ett 20-tal personer deltog.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-04-07 av styrelsen.
Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Underhållsspolning avlopp
Byte blandare och golvbrunnar
Installation av stolpbelysning m m
Konsultarvode för projekt med utemiljö och kulvert
Målningsarbeten i tvättstuga
Plantering av körsbärsträd

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

Byte av fönster utfört år 2003
Takomläggning utfört år 2013-2014

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

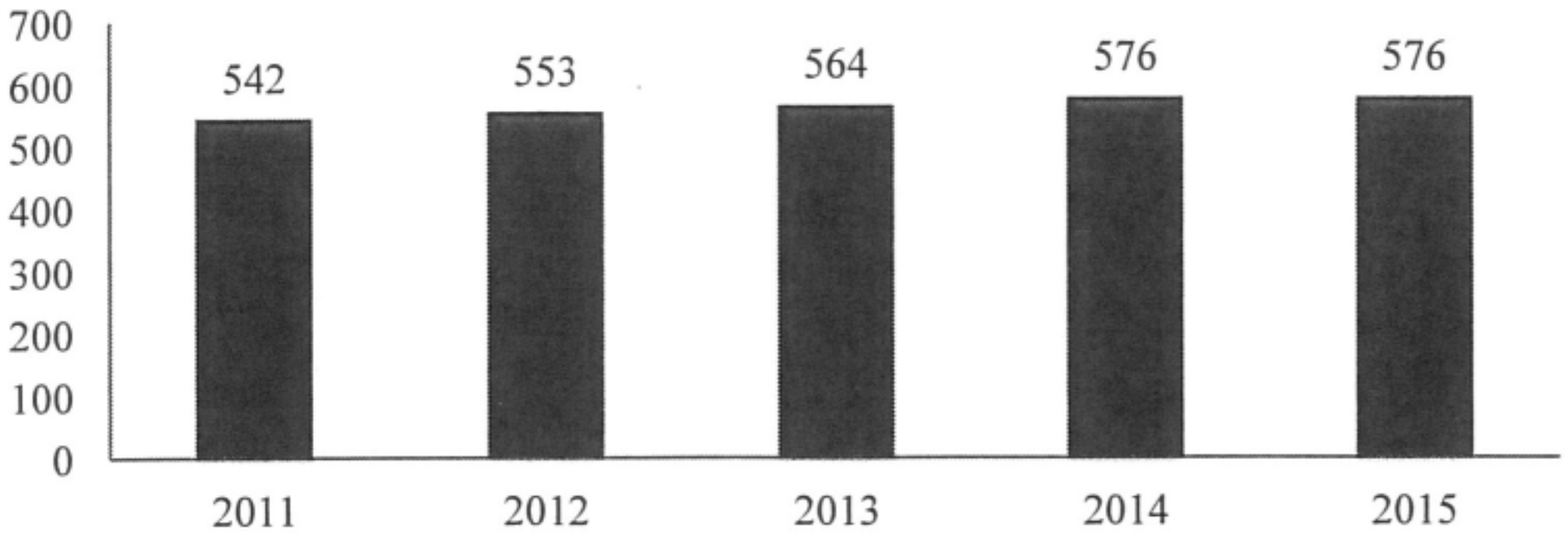
Omläggning av asfalt framför garage och på parkeringsplatser
Byte av kulvertar utmed Lövängsvägen
Ommålning av husfasaderna

Utöver ovanstående planerar styrelsen att
Förnya utemiljön inom hela området
Installera fiber i samtliga radhus

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 576 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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 840 000 kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Kommentarer till Årets resultat
Årets resultat ligger bätte än budget.

Medlemsinformation

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68 (67). 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.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 601	2 601	2 548	2 494
Resultat efter finansiella poster, tkr	222	301	313	281
Eget kapital, tkr	5 365	5 143	4 842	4 529
Taxeringsvärde, tkr	13 112	8 038	8 038	8 038
-----varav byggnad, tkr	9 494	5 284	5 284	5 284
Soliditet	66%	65%	57%	84%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	576	576	564	553
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	150	150	25	125
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	396	413	430	0
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	13	14	3	2
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	14%	24%	25%	0%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	118	48	119	119
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	81	85	56	63
Avskrivning/m² byggnadsyta	35	36	51	51

En snittlägenhet på 86 m² kan förenklat sägas vara belånad med 34 000 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 86 m² belöper en månadsavgift om ca 4 100 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 074 517
Årets resultat	221 902
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-553 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	377 129
Summa till stämmans förfogande	**1 120 548**
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	1 120 548

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01-2015-12-31	2014-01-01-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 600 746	2 601 179
Summa rörelseintäkter		**2 600 746**	**2 601 179**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 455 518	-1 415 244
Underhåll enligt plan		-377 129	-397 637
Övriga externa kostnader	3	-105 807	-62 269
Personalkostnader	4	-225 827	-204 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-163 120	-167 352
Summa rörelsekostnader		**-2 327 401**	**-2 246 656**
Rörelseresultat		**273 345**	**354 523**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 373	10 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 816	-63 628
Summa finansiella poster		**-51 443**	**-53 413**
Resultat efter finansiella poster		**221 902**	**301 110**
Årets resultat		**221 902**	**301 110**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	221 902	301 110
Reservering till fond för yttre underhåll	-553 000	-226 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	377 129	397 637
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**46 031**	**472 747**

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

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 364 112	6 527 232
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	25 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*6 389 112*	*6 527 232*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**6 389 612**	**6 527 732**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	489
Övriga fordringar		3 927	1 071
Avräkningskonto HSB Skåne		202 127	740 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 190	60 769
Summa kortfristiga fordringar		*265 244*	*802 790*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		*1 000 000*	*0*
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	497 870	600 125
Summa kassa och bank		*497 870*	*600 125*
Summa omsättningstillgångar		**1 763 114**	**1 402 915**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 152 726**	**7 930 647**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		386 454	386 454
Fond för yttre underhåll		3 857 739	3 681 868
Summa bundet eget kapital		*4 244 193*	*4 068 322*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		898 646	773 407
Årets resultat		221 902	301 110
Summa fritt eget kapital		*1 120 548*	*1 074 517*
Summa eget kapital		**5 364 741**	**5 142 838**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 760 000	1 840 000
Summa långfristiga skulder		**1 760 000**	**1 840 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	80 000	80 000
Leverantörsskulder		286 621	244 001
Aktuella skatteskulder		10 782	0
Övriga kortfristiga skulder	13	374 397	366 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	276 185	257 322
Summa kortfristiga skulder		**1 027 985**	**947 809**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 152 726**	**7 930 647**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckning	15	2 111 000	2 111 000
Summa ställda säkerheter		**2 111 000**	**2 111 000**
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

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. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år.
Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,52% 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	1 750 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyresintäkter lokaler	2 400	2 400
Årsavgifter bostäder	2 677 836	2 677 836
Avsättning inre fond	-85 051	-85 051
Intäkter pant, överlåtelser	5 561	5 994
Summa nettoomsättning	**2 600 746**	**2 601 179**

2 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	63 462	68 308
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	1 609	2 271
Snöröjning	15 683	31 735
El	36 503	35 763
Uppvärmning	533 240	518 699
Vatten, avlopp	176 475	167 018
Renhållning, sophämtning	100 231	96 112
Kabel-TV, internet	60 844	59 510

Fastighetsförsäkringspremier	40 421	32 703
Fastighetsskatt	98 340	60 285
Förvaltningsavtal	328 710	317 340
Restvärdesavskrivning tak	0	25 500
Summa drift	**1 455 518**	**1 415 244**

3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	415	1 956
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	3 125	0
Kontorsmaterial, tele, porto	1 657	1 447
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	60	6 125
Externt revisionsarvode	8 313	8 088
Kostnader pant, överlåtelser	8 557	8 861
Övriga förvaltningskostnader	15 855	18 592
Övriga externa tjänster	50 625	0
Medlemsavgifter	17 200	17 200
Summa övriga externa kostnader	**105 807**	**62 269**

4 Personalkostnader

	2015	2014
Löner för anställda	101 300	98 700
Arvode styrelsen	86 000	63 600
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	8 400
Revisionsarvode	5 000	4 000
Bilersättning	622	0
Övriga ersättningar och förmåner	3 960	3 860
Pensionskostnader	758	1 079
Sociala avgifter	28 187	24 515
Summa personalkostnader	**225 827**	**204 154**

5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Utrangering har skett av fönster och fönsterdörrar med kr 203 300 år	2003	
Utrangering har skett av tak med kr 102 000 år	2014	
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2089	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1970	

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2015-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	7 532 500	-4 388 952	-84 000	1970-2089	3 059 548
Ursprunglig mark	298 000				298 000
Takomläggning	3 164 804	-79 120	-79 120	2014-2053	3 006 564
Byggnader	**10 995 304**	**-4 468 072**	**-163 120**		**6 364 112**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående Anskaffningsvärde byggnader	10 697 304	7 634 500
Anskaffningsvärde mark	298 000	298 000
Omläggning tak	0	3 164 804
Utrangering av tak	0	-102 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 995 304**	**10 995 304**

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 468 072	-4 377 220
Utrangeringar	0	76 500
Årets avskrivningar	-163 120	-167 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 631 192**	**-4 468 072**
Redovisat värde	**6 364 112**	**6 527 232**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 494 000	5 284 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	3 618 000	2 754 000
Summa taxeringsvärde	**13 112 000**	**8 038 000**
Fastighetsbeteckning	Slånet 1, 2 och 3	

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets början	0	2 210 341
Pågående arbeten fastigheter	25 000	954 463
Aktivering omläggning av tak	0	-3 164 804
Utgående redovisat värde	**25 000**	**0**

Pågående nyanläggning avser konsultkostnad för ombyggnad kulvert och asfaltering.
Någon beräknad kostnad för projektet är inte framtagen ännu.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald va	5 014	5 137
Förutbetald försäkring	41 078	40 421
Förutbetald kabel-tv	9 226	13 943
Förutbetald internet	1 268	1 268
Förutbetalda sociala kostnader	379	0
Upplupna ränteintäkter	2 225	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**59 190**	**60 769**

9 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
Placeringskto HSB Skåne	0,90%	2016-01-02	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			**1 000 000**	**0**

10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Sparbanken Skåne transkonto	497 870	600 125
Summa kassa och bank	**497 870**	**600 125**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

11 Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	386 454	3 681 868	773 407	301 110	5 142 838
Resultatdisposition enligt förenings-stämman			301 110	-301 110	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		553 000	-553 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-377 129	377 129		0
Årets resultat				221 902	221 902
Belopp vid årets utgång	386 454	3 857 739	898 646	221 902	5 364 741

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek	3,24%	2016-09-30	80 000	1 840 000	1 920 000
			80 000	**1 840 000**	**1 920 000**

	2015-12-31	2014-12-31
Nästa års amortering beräknas uppgå till	80 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**1 760 000**	**1 840 000**
Genomsnittsränta vid årets utgång	3,24%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	320 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	1 440 000	

13 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Fond för inre underhåll	371 768	364 007
Övriga kortfristiga skulder	2 629	2 479
Utgående värde	**374 397**	**366 486**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	364 007	359 441
Årets avsättning	7 761	4 566
Utgående värde	**371 768**	**364 007**

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	894	843
Upplupen el	3 747	3 884
Förutbet månavgifter/hyror	219 570	207 043
Upplupna räntekostnader	9 936	10 541
Övriga interimskulder	33 725	26 923
Ber arvode för revision	8 313	8 088
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**276 185**	**257 32**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

15 Fastighetsinteckning

	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	5 022 200	5 022 200
Varav obelånade	2 911 200	2 911 200
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**2 111 000**	**2 111 000**

Osby 2016-03-08
ort och datum

Per Ragnarsson

Lars Pettersson

Åke Petersson

Ann-Christine Lindh

Sven-Arne Frohm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-03-16

Birgitta Thulin
Föreningsvald revisor

Lars Johansson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slånet i Osby, org nr 737000-1070

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slånet i Osby 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 Slånet i Osby 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.

Osby 16 / 3 2016

Birgitta Thulin
Av föreningen vald
revisor

Lars Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

Visar 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 bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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 kunna 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 förhållandet 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.

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.