ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stenhamra i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stenhamra 1, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Protector är försäkringsgivare år 2016.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2015-05-27.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-03. På stämman deltog 23 medlemmar varav 19 röstberättiga. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 78 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelse

Mats Abrahamsson	ordförande
Björn Thurhammar	vice ordförande
Johan Witzansky	sekreterare
Bengt Westin	ledamot
Karin Norberg	ledamot
Emelie Hellström	ledamot
Bertil Johansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Fransson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Björn Thurhammar, Bengt Westin och Emelie Hellström.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden, varav 1 är budgetmöte

Firmatecknare har varit Mats Abrahamsson, Björn Thurhammar, Bengt Westin, Johan Witzansky, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Greta Sjödin med Lars Berglund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Mats Abrahamsson, ersättare Bengt Westin.

Valberedning

Valberedning har varit Barbro Åsander(sammankallande) och Gudrun Forsberg.

Studieverksamhet

Läsecirkeln har under året läst 2 böcker.

Styrelsens övriga kommentarer: Trevligt att läsecirkeln fortsätter med sina sammankomster.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 77 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

Antal	Benämning	Total yta m^2
77	lägenheter (bostadsrätt)	4721
3	lokaler (hyresrätt)	108
13	garage	
68	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 26 097 000 kr, se not 9

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. RO

Vicevärd

Vicevärd har varit Bertil Johansson och Marie Westlin.

Styrelsens övriga kommentarer: Bertil Johansson har slutat under året, styrelsen tackar för gott samarbete.

Ekonomi

Flerårsöversikt
Resultat och ställning i tkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 380	3 250	3 175	3 137	3 169
Rörelseresultat	478	636	51	410	199
Resultat efter finansiella poster	434	550	-15	329	90
Balansomslutning	13 524	13 504	12 822	13 001	12 879
Soliditet %	58,0	54,9	53,5	52,9	50,8

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts: Asfaltering av nya parkeringen. Färdigställning av miljöbod. Ny papp på taken, 61:an. Brandsyn av alla offentliga utrymmen och lokaler, samt garagen. Asbestsanering på skadade ledningar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen har under året haft ett antal lyckade och omtyckta sammankomster:

Fettisdagsfika, vårstädning med grillning, surströmmingsfest, Ingrid Lindströms köttsoppa samt julbord.

Styrelsens kommentarer: Trevligt med dessa sammankomster, roligt att så många vill delta.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr.o.m. 2015-01-01 med 1 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2016

I budget ingår 700 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna fr.o.m. 2016-01-01 med 1 %

För friseringen höjs hyran med 3 % fr.o.m. 2016-10-01

Årsavgiften är i genomsnitt 616 kr/m^2.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Höjning behövs för att följa med alla höjningar på fasta kostnader.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: I underhållsplan för år 2016 ingår OVK besiktning samt byte av termostater.

Övrigt: Visserligen så ingår byte av hissanordningar på 61:an, men så länge som den fungerar så läggs den kostnaden längre fram. Ac

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	4 798 703
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	490 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-182 406
Fondbehållning vid årets slut	**5 106 297**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-191 853
Årets resultat	434 417
Summa	**242 564**

Balanseras i ny räkning	**242 564**

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

Org Nr: 789600-0788

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 379 960	3 249 838
Summa rörelsens intäkter		3 379 960	3 249 838
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-2 028 802	-1 862 601
Planerat underhåll	Not 3	-182 406	-121 681
Övriga externa kostnader	Not 4	-136 458	-67 992
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-116 909	-140 945
Avskrivningar	Not 6	-437 394	-421 088
Summa rörelsens kostnader		-2 901 969	-2 614 307
Rörelseresultat		**477 991**	**635 531**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 670	24 927
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-64 244	-110 335
Summa finansiella poster		-43 574	-85 408
Årets resultat		**434 417**	**550 123**

Fondförändring enligt styrelsens beslut		
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	182 406	121 681
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-490 000	-490 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan		
Summa [A]	126 823	181 804

[A] Årets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

Org Nr: 789600-0788

HSBs brf Stenhamra i Ornsköldsvik

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 767 473	9 878 742
		9 767 473	9 878 742
Summa anläggningstillgångar		9 767 473	9 878 742
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 250
Skattefordringar		23 666	23 666
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		942 871	923 584
Övriga fordringar	Not 10	88 747	54 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	178 776	119 345
		1 234 060	1 122 651
Kassa och bank			
Banktillgodohavande		2 522 031	2 502 127
		2 522 031	2 502 127
Summa omsättningstillgångar		3 756 090	3 624 778
Summa tillgångar		**13 523 563**	**13 503 520**

Org Nr: 789600-0788

HSBs brf Stenhamra i Ornsköldsvik

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Insatser		155 025	155 025
Upplåtelseavgifter		2 342 260	2 342 260
Fond för yttre underhåll		5 106 297	4 798 703
		7 603 582	7 295 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-191 853	-434 382
Årets resultat		434 417	550 123
		242 564	115 741
Summa eget kapital		7 846 146	7 411 729
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 630 000	4 777 807
		4 630 000	4 777 807
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	160 000	153 564
Leverantörsskulder		294 609	275 075
Övriga skulder	Not 15	234 297	247 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	358 512	637 436
		1 047 418	1 313 984
Summa skulder		5 677 418	6 091 791
Summa eget kapital och skulder		**13 523 563**	**13 503 520**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Panter för fastighetslån			
Fastighetsinteckningar		6 861 000	6 861 000
varav obelånade			
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Org Nr: 789600-0788

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer
Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Ytterligare anpassningar till K3 har gjorts räkenskapsår 2015 vad avser rubriceringar. Presenterade jämförelsetal har räknats om.

Avskrivning fastigheter
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) 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.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15 - 120 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,3 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier
Avskrivning på markanläggningar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

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

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 243 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad bostadsrättsförening fått eller kommer att få. Det innebär att bostadsrättsföreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda		
Styrelsearvode	83 000	110 667
Revisorsarvode	1 700	1 700
Övriga arvoden och ersättningar	4 235	4 459
	88 935	116 826
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	16 706	24 119
	16 706	24 119
Totalt	**105 641**	**140 945**

Löner och arvoden ingår i not för Personalkostnader och arvoden. RR

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 879 102	2 850 460
	Hyror	296 089	216 737
	Debiterade förbrukningsavgifter	132 321	106 632
	Övriga intäkter	72 448	76 009
	Brutto	3 379 960	3 249 838
	Summa nettoomsättning	**3 379 960**	**3 249 838**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	247 987	257 418
	Reparationer	348 052	138 440
	El	300 507	294 621
	Uppvärmning	367 511	386 040
	Vatten	236 192	228 146
	Sophämtning	60 835	51 878
	Övriga avgifter	101 297	122 348
	Förvaltningsarvoden	254 376	285 870
	Fastighetsskatt	83 870	83 870
	Övriga driftskostnader	28 175	13 970
		2 028 802	**1 862 601**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Tak	182 406	121 681
		182 406	**121 681**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och material	13 805	25 141
	Tele och post	4 303	6 763
	Revisions- och förvaltningskostnader	9 269	8 988
	Externa tjänster	53 431	0
	Medlemsverksamhet	16 676	0
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	38 974	27 100
		136 458	**67 992**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda	88 935	116 826
	Sociala kostnader	16 706	24 119
	Övriga personalkostnader	11 268	0
		116 909	**140 945**
Not 6	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	347 296	347 296
	Markanläggningar	90 098	73 792
		437 394	**421 088**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto	0	3 202
	Ränteintäkter övriga	20 171	21 369
	Ränteintäkter Skattekonto	499	355
		20 670	**24 926**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	64 244	110 335
		64 244	**110 335**

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 9	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	16 673 738	14 801 854
	Årets investeringar	326 125	1 871 884
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 999 863**	**16 673 738**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 794 996	-6 373 908
	Årets avskrivningar	-437 394	-421 088
	Utgående avskrivningar	**-7 232 390**	**-6 794 996**
	Bokfört värde	**9 767 473**	**9 878 742**
	varav byggnader	7 786 073	8 133 369
	varav markanläggningar	1 638 080	1 402 053
	varav mark	343 320	343 320
		9 767 473	9 878 742
	Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1961.		
	Byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
	Byggnad - lokaler	528 000	528 000
		20 928 000	20 928 000
	Mark - bostäder	4 900 000	4 900 000
	Mark - lokaler	269 000	269 000
		5 169 000	5 169 000
	Taxvärde totalt	**26 097 000**	**26 097 000** RC

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	88 747	54 806
		88 747	**54 806**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	178 776	119 345
		178 776	**119 345**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 025	2 342 260	4 798 703	-434 382	550 123
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	550 123	-550 123
Innevarande års avs/disp.			307 594	-307 594	
Årets resultat					434 417
Belopp vid årets slut	**155 025**	**2 342 260**	**5 106 297**	**-191 853**	**434 417**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978-86-90254	1,06%	2020-09-28	4 790 000	160 000
				4 790 000	**160 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 630 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 990 000

allabrf.se

HSBs brf Stenhamra i Örnsköldsvik

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 14	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**160 000**	**153 564**
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Fond för inreunderhåll	227 703	244 967
	Övriga kortfristiga skulder	6 594	2 942
		234 297	**247 909**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	282	15 508
	Övriga upplupna kostnader	83 321	363 429
	Förutbetalda hyror och avgifter	274 909	258 499
		358 512	**637 436**

Örnsköldsvik den 10/5 2016

Bengt Vestin

Bertil Johansson

Björn Thurhammar

Emelie Hellström

Johan Witzansky

Karin Norberg

Mats Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5

Greta Sjödin
Av stämman vald revisor

Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhamra, org.nr. 789600-0788

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhamra 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 Stenhamra 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.

Örnsköldsvik den 10 / 5 2016

.....

Greta Sjödin

Av föreningen vald revisor

.....

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor