allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
ÖRNEN I VÄNERSBORG

Organisationsnummer 762500-0521

HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse.
Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.
För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen placeringar dels omsättningstillgångar såsom hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier.
Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.
I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter, låneeftergifter och avsättning utöver plan till fond för yttre underhåll.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg
Org nr 762500-0521

ÅRSREDOVISNING
HSB Brf Örnen i Vänersborg
Org nr 762500-0521

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja service-verksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemen-samma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009.

Imkanalrensning utfördes år 2009.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Duvan 1 är belägen på adresserna Marierovägen 29-33 A-H, 35 A-M, Sandmarksgatan 23 A-H och Nämndemansgatan 2-14 i Vänersborg.
På fastigheten finns 6 bostadshus i 1-2 våningar.
Huset färdigställdes år 1962. Därefter har planerat underhåll utförts.
Den totala bostadsytan uppgår till 4 320 kvm.
Föreningens 51 st bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	**Antal**
3	20
4	31

I föreningen finns en föreningslokal.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg
Org nr 762500-0521

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Renovering av carportar på Nämndemansgatan. Lagning av asfaltsprickor och asfaltering vid kärrförrådet. Påbörjat upprustning av lekplatsen. Nedtagning av två kastanjeträd. Ny trapphiss till föreningslokalen. Inköp av två nya piskställningar till gården.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 433 982 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Byte av avstängningskranar för varm- och kallvatten i varje lägenhet.
Radonmätning.
Färdigställande av lekplatsen.
Takrenovering på Nämndemansgatan.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2016 med 1 %. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 539 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 966 583 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.
Föreningen har gjort extra låneavbetalning med 300 000 kr den 1 juni 2015 och med 300 000 kr den 1 september 2015.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2016.
Efter en avsättning till yttre fond med 464 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 404 000 kr, så blir det ett beräknat underskott på 17 112 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Skellefteå Kraft avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.

Aktiviteter

15-års-jubileum av föreningslokalen den 17 oktober 2015. Städdagar vår och höst.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg
Org nr 762500-0521

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 52 st medlemmar varav 51 st innehar bostadsrätt.
Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.
Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.
Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2015 med 27 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Norrman	ordförande
Leif Berggren	vice ordförande
Elisabeth Bohm	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Hans Grahn	ledamot
Kerstin Björndal	ledamot
Karl-Åke Olsson	ledamot
Gunnar Bohm	ledamot
Doris Kriström	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Tommy Norrman, Kerstin Björndal och Gunnar Bohm.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Leif Berggren, Tommy Norrman, Kerstin Björndahl samt Elisabeth Bohm, två i förening.

Vicevärd

Gunnar Bohm (tekn) samt Elisabeth Bohm (adm) har varit vicevärdar i bostadsrätts-föreningen.

Revisor

Revisor har varit Monika Jonsson med Gun Olausson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Tommy Norrman med Leif Berggren som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sven Rune Henningsson, sammankallande, och Gösta Augustsson.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Kerstin Björndal.

allabrf.se

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Doris Kriström.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Jan Sandin, Brf Höken.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 376	2 286	2 286	2 248	2 123
Resultat efter finansiella poster tkr	336	-346	130	-1 718	247
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Låneskuld tkr	5 967	6 605	6 143	5 689	5 735
Låneskuld kr/kvm	1 381	1 529	1 422	1 317	1 328
Soliditet %	15	10	15	14	30
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	533	523	523	514	485
Fond för yttre underhåll tkr	141	0	112	1 862	1 643
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	96	86	45	68	69

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	141 087

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	465 796
Årets resultat före fondförändring	335 783
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-415 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	273 913
Summa	660 492

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	660 492

allabrf.se

Org Nr: 762500-0521

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Resultaträkning		**2015-01-01 2015-12-31**	**2014-01-01 2014-12-31**
Nettoomsättning	Not 1	2 375 588	2 286 234
Summa intäkter		**2 375 588**	**2 286 234**
Driftskostnader	Not 2	-1 104 934	-1 133 475
Underhållskostnader	Not 3	-273 913	-814 952
Personalkostnader	Not 4	-179 760	-215 557
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-320 000	-270 000
Summa rörelsekostnader		**-1 878 607**	**-2 433 983**
Rörelseresultat		**496 981**	**-147 749**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	981	1 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-162 179	-200 054
Summa finansiella poster		-161 198	-198 236
Årets resultat		**335 783**	**-345 985**
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		*-415 000*	*-370 000*
Disposition underhållsfond		*273 913*	*370 000*
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		*-141 087*	*0*
Resultat efter fondförändring		***194 696***	***-345 985***

allabrf.se

Org Nr: 762500-0521

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 470 328	6 790 328
		6 470 328	6 790 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**6 470 828**	**6 790 828**
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar	Not 10	26 221	40 970
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	44 525	0
Övriga fordringar	Not 12	807 971	930 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 343	53 724
		905 839	983 997
Kassa och bank		202	505
Summa omsättningstillgångar		**932 262**	**1 025 472**
Summa tillgångar		**7 403 090**	**7 816 300**

allabrf.se

Org Nr: 762500-0521

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 390	303 390
Fond för yttre underhåll		141 087	0
		444 477	303 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		324 709	811 781
Årets resultat		335 783	-345 985
		660 492	465 796
Summa eget kapital		**1 104 969**	**769 186**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 928 603	6 566 583
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	37 980	37 980
Leverantörsskulder		118 928	196 026
Skatteskulder		0	5 489
Övriga skulder	Not 16	14 349	10 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	198 262	230 158
		369 519	480 531
Summa skulder		**6 298 122**	**7 047 114**
Summa Eget kapital och skulder		**7 403 090**	**7 816 300**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		6 740 000	6 740 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 25 år.

Ombyggnader
Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.
Återstående nyttjandeperioder har bedömts vara 5, 7, 11, 14, 21 samt 35 år.

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

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft två st deltidsanställda under året.

allabrf.se

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 303 086	2 258 256
	Hyror	1 200	1 200
	Bortfall hyror	0	-2 000
	Övriga intäkter	71 302	28 778
		2 375 588	**2 286 234**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	89 762	63 322
	Tv/datakostnader	56 791	55 779
	Reparationer	160 069	205 144
	El	317 003	303 166
	Uppvärmning	14 749	11 451
	Vatten	98 767	97 840
	Sophämtning	55 297	65 861
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	125 722	142 905
	Medlemsavgifter	21 702	21 609
	Övriga avgifter	40 083	38 996
	Förvaltningsarvoden	81 720	78 536
	Övriga driftskostnader	38 909	39 308
	Övriga kostnader	4 359	9 558
		1 104 934	**1 133 475**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	273 913	814 952
		273 913	**814 952**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	48 244	54 141
	Vicevärdsarvode	12 000	12 000
	Revisorsarvode	2 761	2 755
	Löner och andra ersättningar	57 298	53 492
	Sociala kostnader	31 218	36 018
		151 521	**158 406**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	24 000	53 398
	Pensionskostnader och förpliktelser	4 239	3 753
		28 239	**57 151**
		179 760	**215 557**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	40 000	40 000
	Ombyggnader	280 000	230 000
		320 000	**270 000**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	895	1 199
	Övriga ränteintäkter	86	619
		981	**1 818**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	162 179	200 054
		162 179	**200 054**

allabrf.se

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Noter

		2015-12-31	2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2040	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	3 038 672	-2 013 672	-40 000	1963-2040	985 000
Mark	200 328				200 328
Energisparåtgärder	1 616 700	-1 616 700	0	1986-2013	0
PC	400 000	-400 000	0	1994-2007	0
Takomläggning	800 000	-570 000	-30 000	1995-2022	200 000
Kulvertbyte	1 150 000	-800 000	-60 000	1996-2020	290 000
Omb lokal o värmepump	2 000 000	-1 085 000	-80 000	2002-2026	835 000
Bergvärme	500 000	-60 000	-20 000	2012-2036	420 000
Takomläggning	3 000 000	-120 000	-40 000	2012-2051	2 840 000
Relining	750 000	0	-50 000	2015-2029	700 000
	13 455 700	-6 665 372	-320 000		6 470 328

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	13 255 372	12 505 372
Anskaffningsvärde mark	200 328	200 328
Årets investeringar	0	750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 455 700	13 455 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 665 372	-6 395 372
Årets avskrivningar	-320 000	-270 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 985 372	-6 665 372
Bokfört värde	**6 470 328**	**6 790 328**

Taxeringsvärde för Duvan 1

Byggnad - bostäder	9 927 000	11 453 000
	9 927 000	11 453 000
Mark - bostäder	6 836 000	7 601 000
	6 836 000	7 601 000
Taxeringsvärde totalt	16 763 000	19 054 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 10 Övriga lagertillgångar

Lager	**26 221**	**40 970**

Not 11 Kundfordringar

Övriga kundfordringar	44 525	0
	44 525	**0**

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	773 990	905 876
Skattefordringar	11 921	0
Skattekonto	3 343	3 868
Övrigt	18 717	20 529
	807 971	**930 273**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 390	0	0	811 781	-345 985
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-345 985	345 985
Reservering till yttre fond			415 000	-415 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-273 913	273 913	
Årets resultat					335 783
Belopp vid årets slut	**303 390**	**0**	**141 087**	**324 709**	**335 783**

allabrf.se

HSB – där människorna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

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

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	401389	1,82%	2020-06-01	1 039 384	0
Stadshypotek	395237	2,42%	2019-09-01	823 135	12 980
Stadshypotek	396586	1,74%	2017-10-30	875 720	0
Stadshypotek	404517	1,81%	2020-09-30	1 267 556	0
Stadshypotek	370083	3,90%	2016-12-01	900 000	25 000
Stadshypotek	396648	1,89%	2018-10-30	1 060 788	0
				5 966 583	37 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**5 928 603**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	5 776 683

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**37 980**	**37 980**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	9 436	7 357
Arbetsgivaravgifter	4 913	3 521
	14 349	**10 878**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	130 223	152 801
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	68 039	77 357
	198 262	**230 158**

Vänersborg 11/4 2016

Tommy Norrman

Leif Berggren

Elisabeth Bohm

Hans Grahn

Karl-Åke Olsson

Kerstin Björndahl

Gunnar Bohm

Doris Kriström

Vår revisionsberättelse har 13/4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning

Monika Jonsson
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Vänersborg

Organisationsnummer 762500-0521

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Vänersborg 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 yrkesrevisorn 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Vänersborg 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.

Revisorernas 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.

Vänersborg 13/4 2016

Monika Jonsson
Av föreningen vald revisor

Mikael Lenrup
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser, upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (LIKVIDA MEDEL): Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Tillgodohavanden i fonder för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonder för inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen under kortfristiga skulder.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.