



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Ursus i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01—2015-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Ursus 32
Byggnadsår 1958, Värdeår 1978.

Adress: Spelmansgatan 59 A-E

		Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	8	308
	2 RoK	17	1018
	3 RoK	10	734
	4 RoK	2	192
	Totalt	37	2252

Lokaler	7	464,5
---------	---	-------

Parkeringsplatser med el	14
--------------------------	----

Parkeringsplatser utan el	14
---------------------------	----

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2005-06-07. *mm*



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

15/10-2014, trädgårdsdag med korv och bröd.

20/1-2015, stöld och skadegörelse av ljusslingor.

Mars 2015, gjort en kapitalplacering på ytterligare 400 000 kr, nu totalt 600 000 kr.

20/5-2015, smörjning av låscylindrar.

2/6-2015, utedag med blommor, korv med bröd.

Stambyte gjordes 1986. Inglasning byte av balkonger gjordes 2005.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes den 11 augusti 2015.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad våren 2015.

Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 711 (710) kr/m². Skillnaden beror på justerade elavgifter.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 december 2014. I stämman deltog 18 personer, därav 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har sett ut enligt följande:

Sven-Åke Karlsson	ordförande
Marta Ekman	sekreterare
Birgitta Ulkert	ledamot
Pertti Lahtinen	ledamot
Ulla Östin	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn
Britt Rusman	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Ulkert och Pertti Lahtinen.

Styrelsen har under året hållit 10 (8) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Åke Karlsson, Marta Ekman, Pertti Lahtinen och Birgitta Ulkert två i förening.

Vicevärd har varit Pertti Lahtinen och Marta Ekman. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har sköts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Björn Bergström med Kjell Carvbo som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. *mm*



Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Birgitta Ulkert med Britt Rusman som suppleant.

Valberedning har varit Christina Bergman (sammanställande) och Barbro Jonasson.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 42 (42) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 1 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 836	1 733	1 731	1 828
Rörelseresultat	527	352	508	514
Resultat efter finansiella poster	252	76	219	138
Balansomslutning	10 680	10 612	10 695	10 848
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,1	0,1	0,1	0,1
Soliditet %	14	12	11	9



RESULTATDISPOSITION

Förslaget för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	734 446
Årets resultat	<u>251 582</u>
	986 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll avseende årets underhållskostnader	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	71 000
Balanserat resultat	<u>915 028</u>
	986 028

Efter årets uttag och avsättning till underhållsfond uppgår yttre fond till 489 735 kr

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





Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Nettoomsättning	Not 1	1 835 632	1 733 103
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 2	-1 026 357	-1 095 387
Personalkostnader	Not 3	-56 617	-55 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-226 008	-230 390
Summa rörelsekostnader		-1 308 982	-1 381 548
Rörelseresultat		526 651	351 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 794	3 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-277 863	-279 685
Summa finansiella poster		-275 069	-275 770
Årets resultat		251 582	75 785
Tilläggsupplysning till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-71 000	-66 000
Disposition underhållsfond		0	81 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-71 000	15 750
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		180 582	91 535 <i>hw</i>



Balansräkning **2015-08-31** **2014-08-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	<u>9 480 531</u>	<u>9 706 539</u>
		9 480 531	9 706 539

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	Not 8	500	500
Långfristiga placeringar	Not 9	<u>600 000</u>	<u>200 000</u>
		600 500	200 500

Summa anläggningstillgångar		<u>10 081 031</u>	<u>9 907 039</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 10	11 482	11 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>32 337</u>	<u>30 438</u>
		43 819	41 829

Kassa och bank		<u>554 966</u>	<u>663 273</u>
		554 966	663 273

Summa omsättningstillgångar		<u>598 784</u>	<u>705 102</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>10 679 815</u>	<u>10 612 141</u> <i>mw</i>
-------------------------	--	--------------------------	------------------------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 880	111 880
Fond för yttre underhåll	418 735	434 485
Summa bundet eget kapital	530 615	546 365

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	734 446	642 911
Årets resultat	251 582	75 785
Summa fritt eget kapital	986 028	718 696

Summa eget kapital	1 516 643	1 265 061
--------------------	-----------	-----------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 695 182	8 850 182
		8 695 182	8 850 182

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	155 000	155 000
Leverantörsskulder		40 723	83 753
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	27 326	27 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	244 942	230 820
Summa kortfristiga skulder		467 991	496 898

Summa skulder		9 163 173	9 347 080
---------------	--	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder		10 679 815	10 612 141
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts**

Fastigetsinteckningar	11 484 000	11 484 000
varav frigjorda	1 168 000	1 168 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga
NW



Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

Då föreningen tillämpar K2 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader och ombyggnader

Avskrivningar på ursprunglig byggnad sker till en 100-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxering till 9 043 242 kr .

Övrigt

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



Noter	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 510 620	1 510 620
Hyror	138 732	138 732
Gemensam el	78 636	84 351
Övriga intäkter	109 804	1 500
Bruttoomsättning	1 837 792	1 735 203
Hysesbortfall	-2 160	-2 100
	1 835 632	1 733 103
Not 2 Driftkostnader		
Föreningsverksamhet m m	3 235	2 937
Revisionsarvode BoRevision	8 088	7 925
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 559	106 395
Reparationer	105 626	50 652
Planerat underhåll	0	81 750
El	126 088	135 546
Uppvärmning	278 701	281 541
Vatten	89 881	127 474
Renhållning	32 695	32 695
Fastighetsförsäkring	26 672	24 928
Kabel-tv	68 497	68 481
Fastighetsskatt	35 810	35 810
Övriga fastighetskostnader	35 394	36 617
Förvaltningskostnader	106 112	102 636
	1 026 357	1 095 387
Not 3 Personalkostnader		
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	27 984	22 056
Revisionsarvode enl. stämmobeslut	1 500	1 500
Vicevärdsarvode	10 000	10 000
Övriga ersättningar	8 678	14 378
Sociala kostnader	8 455	7 837
	56 617	55 771
Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	226 008	230 390
	226 008	230 390
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkning HSB Kristinehamn	0	560
Ränteintäkter skattekonto	91	74
Ränteintäkter kapitalplacering HSB Kristinehamn	2 703	3 280
	2 794	3 914
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	274 382	279 545
Övriga finansiella kostnader	3 481	140
	277 863	279 685



Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	14 711 769	14 711 769
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 711 769	14 711 769
	Ingående avskrivningar	-5 219 430	-4 989 040
	Årets avskrivningar	-226 008	-230 390
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 445 438	-5 219 430
	Bokfört värde byggnader	9 266 331	9 492 339
	Bokfört värde mark	214 200	214 200
		9 480 531	9 706 539
	Taxeringsvärde för Ursus 32		
	Byggnad - bostäder	7 800 000	7 800 000
	Byggnad - lokaler	369 000	369 000
		8 169 000	8 169 000
	Mark - bostäder	1 970 000	1 970 000
	Mark - lokaler	281 000	281 000
		2 251 000	2 251 000
	Taxeringsvärde totalt	10 420 000	10 420 000
Not 8	Andelar i intresseföretag		
	1 andel i HSB Kristinehamn	500	500
Not 9	Långfristiga placeringar		
		Räntesats	Löptid
	Kapitalplacering HSB Krhamn	0,30%	2015-09-01
			200 000
	Kapitalplacering HSB Krhamn	0,30%	2015-09-01
			400 000
			0
			600 000
			200 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattefordringar	11 105	11 105
	Skattekonto	377	286
		11 482	11 391

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	19 017	17 163
Kabel-TV	5 685	5 685
Övriga förutbetalda kostnader	7 191	6 848
Upplupna inkomsträntor	445	742
	32 337	30 438

Not 12 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 880	434 485	642 911	75 785
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-15 750	91 535	-75 785
Årets resultat				251 582
Belopp vid årets slut	111 880	418 735	734 446	251 582

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	852907617	3,07%	2015-11-25	6 682 252	0
Swedbank	2659405696	3,07%	2015-11-26	1 276 930	155 000
Swedbank	2750251098	3,07%	2015-11-25	891 000	0
				8 850 182	155 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 695 182**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 075 182

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **155 000** **155 000**

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll **27 326** **27 326**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	43 018	43 848
Övriga upplupna kostnader	63 355	57 044
Förutbetalda hyror och avgifter	138 569	129 928
	244 942	230 820



Kristinehamn den 15/11 - 15

Sven-Åke Karlsson

Marta Ekman

Pertti Lahtinen

Birgitta Ulkert

Ulla Östin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-15

Björn Bergström
Av föreningen vald revisor

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ursus, org.nr. 773600-0507

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ursus för år 2014/2015.

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 revisionsred. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 augusti 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 Ursus för år 2014/2015.

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 revisionsred 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.

Kristinehamn den 15/11 - 15



Björn Bergström
Av föreningen vald
revisor



Heléne Måjgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor