

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Blåklinten i Bollnäs (org.nr 786500-0561) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 2 byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten har under 2015 varit fullvärde försäkrade i GJENSIDIGE. Från 2016 har föreningen bytt försäkringsbolag till PROTECTOR. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2015-09-24.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 54 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelse

Anita Skoglund

Marcus Åkerman

Ingbritt Lindström

Kristina Hägg

Lars-Åke Larsson

Sven Olof Lindberg

Tommi Karpannen

ordförande/sekreterare

vice ordförande

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

styrelsesuppleant

styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Åkerman och Ingbritt Lindström samt suppleant Sven Olof Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anita Skoglund, Ingbritt Lindström och Lars-Åke Larsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Carina Salling med Ingrid Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Anita Skoglund, ersättare Ingbritt Lindström.

Valberedning

Valberedning har varit Signe Ericsson och Gunnel Holme.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet har förekommit under året.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 54 medlemslägenheter har under året 9 bostadsrätter överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 9 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
54	lägenheter (bostadsrätt)	2 928
6	garage	
28	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 11 358 000 kr, se not 8.

Förvaltning

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

Vicevärd

Vicevärd har varit Marcus Åkerman.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 164	2 143	1 942	1 888	1 853
Rörelseresultat tkr	418	449	32	386	401
Res efter finansiella poster tkr	175	187	-169	175	168
Balansomslutning	12 298	12 214	8 344	8 640	8 591
Årsavgift lgh kr/kvm	705	705	624	612	600
Fond för yttre underhåll tkr	1 887	1 587	1 756	1 674	1 481
Soliditet % *	16,9 %	15,6 %	20,5 %	21,8 %	19,9 %
Lån kr/kvm	3 235	3 294	2 059	2 096	2 134
Räntekostnad kr/kvm	83	92	76	81	84
Driftskostnad kr/kvm	439	488	476	436	406

*Årsavgiften består utav årsavgift bostad och lokal samt energiavgift genom den totala ytan.

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 underhåll enligt plan gjorts: Ny tvättmaskin i tvättstugan.

Under året har följande övriga åtgärder gjorts: Byte av termostater, justering av parkeringsplatser varvid en parkeringsplats tagits bort då den var för nära huset, åtgärder runt en brunn vid Läroverksgatan 46 A samt radonmätning.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Ingen fritidsverksamhet har förekommit under året.

Avgifter och hyror

Avgiften har under året varit oförändrad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2016

I budget ingår 150 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2016.

Årsavgiften är i genomsnitt 705 kr/m².

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: Stängning av sopnedkassen från januari 2016.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll	
Fondbehållning vid årets början:	1 586 591
Avsättning till fond enl. stämmobeslut 2014:	187 312
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2014:	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	150 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-37 005
Fondbehållning vid årets slut:	<u>1 886 898</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-112 995
Årets resultat	175 285
Summa	<u>62 290</u>

Balanseras i ny räkning **62 290**

**HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 163 759	2 142 386
Summa rörelsens intäkter		2 163 759	2 142 386
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-1 285 915	-1 185 495
Planerat underhåll	Not 3	-37 005	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 507	-134 716
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-87 585	-108 329
Avskrivningar	Not 6	-273 817	-264 862
Summa rörelsens kostnader		-1 745 829	-1 693 402
Rörelseresultat		417 930	448 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	254	8 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-242 899	-269 738
Summa finansiella poster		-242 645	-261 671
Årets resultat		175 285	187 312

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	37 005	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-150 000	-203 000
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan		
Summa ^A	62 290	-15 688

^AÅrets 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.

**HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 11 191 669 11 204 110

Maskiner och inventarier

Not 10 3 350 5 026

11 195 019 11 209 136

Summa anläggningstillgångar

11 195 019 11 209 136**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 412 0

Avräkningskonto HSB Södra Norrland

1 003 882 957 945

Övriga fordringar

Not 11 83 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 85 942 43 018

1 099 319 1 000 963*Kassa och bank*

Handkassa

4 000 4 000

4 000 4 000

Summa omsättningstillgångar

1 103 319 1 004 963**Summa tillgångar****12 298 338 12 214 099**

**HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	127 950	127 950
Fond för yttre underhåll	<u>1 886 898</u>	<u>1 586 591</u>
	2 014 848	1 714 541
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-112 995	0
Årets resultat	<u>175 285</u>	<u>187 312</u>
	62 290	187 312
Summa eget kapital	<u>2 077 138</u>	<u>1 901 852</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>9 282 852</u>	<u>9 471 078</u>
	9 282 852	9 471 078
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	183 656	174 516
Skatteskulder	136 604	107 385
Övriga skulder	1 304	972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	Not 17	
	<u>308 499</u>	<u>336 526</u>
	<u>308 284</u>	<u>221 768</u>
	938 347	841 167
Summa skulder	<u>10 221 199</u>	<u>10 312 245</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 298 338</u>	<u>12 214 099</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Panter för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar varav obelånade	10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 skilda 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 1,86% av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 57 173 kr (57 173 kr).

Intäktredovisning

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 Blåklinten I Bollnäs****Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvode	30 000	40 580
Revisorsarvode	2 300	4 600
Övriga arvoden och ersättningar	3 804	3 804
	<u>36 104</u>	<u>48 984</u>
<u>Uppdragstagare och anställda</u>		
Löner och ersättningar	0	10 701
Vicevärdsarvode	32 004	24 003
	<u>32 004</u>	<u>34 704</u>
<u>Sociala kostnader</u>		
Arbetsgivaravgifter	15 477	19 241
	<u>15 477</u>	<u>19 241</u>
Totalt	<u>83 585</u>	<u>102 929</u>

Löner och arvoden ingår i not för Personalkostnader och arvoden.



HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 062 458	2 050 985
	Hyror	47 025	47 610
	Debiterade förbrukningsavgifter	90 755	98 750
	Övriga intäkter	18 821	850
	Brutto	2 219 059	2 198 195
	Årsavgiftsbortfall	0	-2 010
	Hysesbortfall	-1 600	-100
	Avsatt till inre fond	-53 700	-53 700
	Summa nettoomsättning	2 163 759	2 142 386
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	180 775	152 949
	Reparationer	136 457	89 765
	El	154 036	151 648
	Uppvärmning	371 385	343 033
	Vatten	128 747	138 763
	Sophämtning	38 086	36 860
	Övriga avgifter	91 731	74 976
	Förvaltningsarvoden	135 347	111 583
	Tomträttsavgäld	0	35 543
	Fastighetsskatt	34 543	50 375
	Övriga driftskostnader	14 807	0
		1 285 915	1 185 495
Not 3	Planerat underhåll		
	Ny tvättmaskin	37 005	0
		37 005	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	5 095	10 245
	Revisions- och förvaltningskostnader	36 214	104 271
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	20 198	20 200
		61 507	134 716
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda	36 104	48 984
	Uppdragstagare och anställda	32 004	34 704
	Sociala kostnader	15 477	19 241
	Övriga personalkostnader	4 000	5 400
		87 585	108 329
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	272 141	263 186
	Maskiner och inventarier	1 676	1 676
		273 817	264 862
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	0	2 909
	Ränteintäkter övriga	254	0
	Ränteintäkter specialinlåning HSB Södra Norrland Ek För	0	5 158
		254	8 067
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	242 808	269 718
	Räntekostnader kortfristiga skulder	91	20
		242 899	269 738



HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 395 160	9 915 835
Årets investeringar ventilation	259 700	4 479 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 654 860</u>	<u>14 395 160</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 191 050	-2 927 864
Årets avskrivningar	-272 141	-263 186
Utgående avskrivningar	<u>-3 463 191</u>	<u>-3 191 050</u>
Bokfört värde	11 191 669	11 204 110
varav byggnader	11 122 169	11 134 610
varav mark	69 500	69 500
	<u>11 191 669</u>	<u>11 204 110</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Blåklinten 2 i Bollnäs. Värdeår är 1961.		
Byggnad - bostäder	9 000 000	9 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
Mark - bostäder	2 291 000	2 291 000
Mark - lokaler	67 000	67 000
	<u>2 358 000</u>	<u>2 358 000</u>
Taxvärde totalt	11 358 000	11 358 000
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 043	64 043
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>64 043</u>	<u>64 043</u>
Ingående avskrivningar	-59 017	-57 341
Årets avskrivningar	-1 676	-1 676
Utgående avskrivningar	<u>-60 693</u>	<u>-59 017</u>
Bokfört värde	3 350	5 026



HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	83	0
	83	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	85 942	25 199
Upplupna intäkter	0	17 819
	85 942	43 018

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 950	0	1 586 591	0	187 312
Vinstdisp enl. stämmobeslut			187 312	0	-187 312
Innevarande års avs/disps.			112 995	-112 995	
Årets resultat					175 285
Belopp vid årets slut	127 950	0	1 886 898	-112 995	175 285

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	482976	1,87%	2019-03-01	909 330	9 140
Stadshypotek	586997	3,32%	2017-07-30	968 928	10 016
Stadshypotek	675885	2,25%	2016-03-30	1 164 000	24 000
Stadshypotek	680102	2,64%	2018-04-30	1 739 250	40 500
Stadshypotek	708663	1,50%	2016-02-19	760 000	0
Stadshypotek	720297	1,99%	2020-01-30	3 925 000	100 000
				9 466 508	183 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 282 852

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 548 228



HSBs Brf Blåklinten I Bollnäs

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	183 656	174 516
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	985	1 213
Arbetsgivaravgifter	5 336	7 365
Fond för inreunderhåll	298 537	327 948
Övriga kortfristiga skulder	3 641	0
	308 499	336 526
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 822	40 823
Övriga upplupna kostnader	117 798	38 297
Förutbetalda hyror och avgifter	163 664	142 648
	308 284	221 768

Bollnäs den 29 mars 2016

Anita Skoglund
Christina Hägg
Ingbritt Lindström
Lars-Ake Larsson
Marcus Åkerman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13 april 2016

Emma Hallén
BoRevisión AB

Av stämman vald revisor

BoRevisión AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåklinten, org.nr. 786500-0561.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten 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 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 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 Blåklinten 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 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 ersättningskyldig 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.

Bollnäs den 13/14 2016

.....
Daria Dellving

Av föreningen vald
revisor

.....
Sud B

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor