

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Abborren i Östersund (org.nr 793200-0818) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Abborren 3, byggd år 1931 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-26. På stämman deltog 18+1 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 27 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelse

Anna-Maria Jansson	ordförande
Martin Kluge	vice ordförande
Anita Näslund	sekreterare
Elof Nilsson	ledamot
Mari Modin Sjöberg	ledamot
Kjell Olausson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Linda Jämteby	styrelsesuppleant
Christel Nyman	styrelsesuppleant
Claes Steen	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Kluge, Anita Näslund och Mari Modin Sjöberg samt suppleanterna Linda Jämteby och Christel Nyman.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna-Maria Jansson, Anita Näslund, Marie Modin Sjöberg, Martin Kluge, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Christel Andersson med Tomas Olsson som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Åslund och Eivor Kluge.

Studieverksamhet

Ingen verksamhet under året.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året 2 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
27	lägenheter (bostadsrätt)	1 944
1	lokaler (hyresrätt)	40
18	carport	

Taxeringsvärdet är 11 190 000 kr, se not 8.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Riksbyggen.

Vicevärd

Vicevärd med attesträtt har varit Anna-Maria Jansson.

Ekonomi

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	915	863
Rörelseresultat i tkr	182	38
Resultat efter finansiella poster i tkr	112	-42
Soliditet %	10	6,8
Balansomslutning i tkr	3 018	2 857
Årsavgift/kvm* i kr	431	431
Driftskostnad/kvm i kr	312	342
Räntekostnad/kvm i kr	36	41
Bankskuld/kvm i kr	1 204	1 216

*Årsavgiften 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 gjorts: Inget långsiktigt underhåll har utförts.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Ingen verksamhet under året.

Avgifter och hyror

Avgiften har under året varit oförändrad.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2016

I budget ingår 68 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2016.

Årsavgiften är i genomsnitt 435 kr/m².

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: Rörrenovering av samlingsledningar.

Resultatdisposition

Avsättning till föreningens underhållsfond är enligt underhållsplanen 68 000 kr.

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	141 066
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	68 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	209 066

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-109 021
Årets resultat	<u>111 624</u>
Summa	2 603
Balanseras i ny räkning	2 603

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

**HSBs brf Abborren 3 i Östersund**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	914 819	862 857
Summa rörelsens intäkter		<u>914 819</u>	<u>862 857</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-587 869	-609 213
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 390	-55 336
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-7 216	-17 853
Avskrivningar	Not 5	-119 236	-142 490
Summa rörelsens kostnader		<u>-732 711</u>	<u>-824 892</u>
Rörelseresultat		182 108	37 965
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	106	223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-70 590	-79 980
Summa finansiella poster		<u>-70 484</u>	<u>-79 757</u>
Årets resultat		111 624	-41 792

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-68 000	
Avsättning till fond för yttre underhåll utöver underhållsplan		
Summa ^A	43 624	-41 792

^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 Abborren 3 i Ostersund**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 306 085	2 425 321
		<u>2 306 085</u>	<u>2 425 321</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 306 085</u>	<u>2 425 321</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		2 190	7 080
Avräkningskonto HSB Södra Norrland		344 029	0
Övriga fordringar	Not 9	4 457	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	7 724	21 442
		<u>358 400</u>	<u>28 522</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Banktillgodohavande		353 733	403 503
		<u>353 733</u>	<u>403 503</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>712 133</u>	<u>432 025</u>
Summa tillgångar		<u>3 018 219</u>	<u>2 857 346</u>

**HSBs brf Abborren 3 i Ostersund****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

80 836

80 836

Fond för yttre underhåll

209 066

154 930

289 902

235 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-109 021

771

Årets resultat

111 624

-41 792

2 603

-41 021

Summa eget kapital

292 506

194 745

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 316 298

2 341 082

2 316 298

2 341 082

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

24 784

24 784

Leverantörsskulder

110 983

37 980

Övriga skulder

Not 14

169 399

173 579

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

90 384

85 176

395 550

321 519

Summa skulder

2 711 848

2 662 601

Summa eget kapital och skulder**3 004 355****2 857 346****Poster inom linjen****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter för fastighetslån**

Fastighetsinteckningar

2 632 900

2 632 900

varav obelånade

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



HSBs brf Abborren 3 i Östersund

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 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 0,5 % 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

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 Abborren 3 i Östersund****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	4 430	15 853
Sammanträdesersättningar	0	0
Revisorsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	0	0
	<hr/> 6 430	<hr/> 17 853
<u>Sociala kostnader</u>		
Arbetsgivaravgifter	786	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<hr/> 786	<hr/> 0
Totalt	<hr/> 7 216	<hr/> 17 853

Löner och arvoden ingår i not för Personalkostnader och arvoden.



HSBs brf Abborren 3 i Östersund

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	835 195	823 533
	Hyror	57 318	58 404
	Debiterade förbrukningsavgifter	15 500	0
	Övriga intäkter	6 806	0
	Brutto	914 819	881 937
	Avsatt till inre fond	0	-19 080
	Summa nettoomsättning	914 819	862 857
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	82 152	81 246
	Reparationer	15 526	131 072
	El	24 049	26 087
	Uppvärmning	213 496	206 831
	Vatten	41 144	39 496
	Sophämtning	34 432	31 144
	Övriga avgifter	101 191	59 738
	Förvaltningsarvoden	37 678	0
	Fastighetsskatt	34 088	33 599
	Övriga driftskostnader	4 113	0
		587 869	609 213
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	951	0
	Revisions- och förvaltningskostnader	1 262	0
	Externa tjänster	0	30 710
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	16 177	24 626
		18 390	55 336
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda	6 430	17 853
	Sociala kostnader	786	0
		7 216	17 853
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	119 236	142 490
		119 236	142 490
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	50	223
	Ränteintäkter Skattekonto	56	0
		106	223
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	70 590	79 757
		70 590	79 757

**HSBs brf Abborren 3 i Östersund**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	3 988 013	3 645 598			
Årets investeringar	0	342 415			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 988 013	3 988 013			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 562 692	-1 420 202			
Årets avskrivningar	-119 236	-142 490			
Utgående avskrivningar	-1 681 928	-1 562 692			
Bokfört värde	2 306 085	2 425 321			
varav byggnader	2 306 085	2 425 321			
varav mark	0	0			
	2 306 085	2 425 321			
Taxeringsvärde för fastigheten Abborren 3 i Östersund. Värdeår är 1931.					
Byggnad - bostäder	11 116 000	11 116 000			
Byggnad - lokaler	74 000	74 000			
	11 190 000	11 190 000			
Mark - bostäder	2 952 000	2 952 000			
Mark - lokaler					
	2 952 000	2 952 000			
Taxvärde totalt	11 190 000	11 190 000			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 457	0			
	4 457	0			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	7 724	0			
	7 724	0			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Disp.fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 836	13 864	141 066	771	-41 792
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-41 792	41 792
Innevarande års avs/disps.			68 000	-68 000	
Årets resultat					111 624
Belopp vid årets slut	80 836	13 864	209 066	-109 021	111 624
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	67951	1,55%	2016-02-07	517 330	5 532
Stadshypotek	67952	1,45%	2016-01-21	157 330	1 684
Stadshypotek	67954	1,45%	2016-01-21	517 516	5 536
Stadshypotek	73960	4,41%	2016-06-01	1 148 906	12 032
				2 341 082	24 784
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 316 298
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 217 162

**HSBs brf Abborren 3 i Östersund**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	24 784	24 784
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Fond för inreunderhåll	159 509	173 579
Övriga kortfristiga skulder	9 890	0
	169 399	173 579
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	7 132	4 124
Övriga upplupna kostnader	4 272	7 006
Förutbetalda hyror och avgifter	78 980	74 046
	90 384	85 176

Östersund den 2016-05-16
Anna-Maria Jansson
Martin Kluge
Anita Näslund
Marie Modin
Elof Nilsson
Kjell Olausson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Christel Andersson
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Abborren 3 i Östersund.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.

Revisionen har genomförts för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt bedömt den samlade informationen i beslut, redovisning och verksamhetsberättelse.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet behandlas enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2016-05-18

Christel Andersson

Thomas Olsson