

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kanonen i Karlskrona

Org nr 735000-1934

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Föreningens 44:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2015

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970 på fastigheten Lavetten 16 i Karlskrona kommun, som föreningen innehar med äganderätt.

Fastighetens adresser är: Västra Prinsgatan 27 A och 27 B samt Arklimästaregatan 27.

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 november 2004.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015.

Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13 st.

LN

Styrelse

Styrelsens sammansättning t o m föreningsstämman 2015:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Peter Somehagen	ordförande
	Henrik Gustafsson	vice ordförande
	Ulf Swärdh	sekreterare
	Anette Öhberg	ledamot
	Christer Svensson	ledamot utsedd av HSB Sydost
<i>Suppleanter</i>	Ulla Gylling	studie- och fritidsorganisatör
	Ewa-Lis Larsson	

Styrelsens sammansättning fr o m konstituerande möte 2015:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Peter Somehagen	ordförande
	Henrik Gustafsson	vice ordförande
	Ulf Swärdh	sekreterare
	Ulla Gylling	studie- och fritidsorganisatör
	Linus Mortensson	ledamot
	Christer Svensson	ledamot utsedd av HSB Sydost t o m 2015-07-31

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Somehagen och Linus Mortensson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av Peter Somehagen, Henrik Gustafsson, Ulf Swärdh och Ulla Gylling, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sanna Karlsson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från KPMG.

Fullmäktige

Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Peter Somehagen med Ulf Swärdh som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maj-Britt Svärd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storm redovisning.

Fastighetskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Jotac Förvaltning AB.

Vicevärdar har varit Maj-Britt Svärd och Peter Somehagen.

57

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30 st, varav bostadsrättshavarna utgör 29 st och HSB Sydost 1 st.

Av föreningens 25 bostadsrätter har under året 4 st överlåtit, föregående år 1 st.

Fastigheten

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	6	282
2 rum	11	677
3 rum	1	78
4 rum	<u>7</u>	<u>731</u>
Lägenheter bostadsrätt	25	1 768
Lokaler	1	<u>46</u>
		1 814

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad i Trygg-Hansa.

Från 1 december 2013 har föreningen ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Underhåll, investeringar, reparationer mm under året

- Byte av reglercentral för varmvatten
- Ombyggnad och isolering av yttervägg

Större underhåll och ombyggnader

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Renovering av tvättstuga
2001	Målning av trapphus
2005	Installation av fjärrvärme
2006	Gallergrind, fönstergaller och snörasskydd
2008	Byte av 2 st tvättmaskiner
2008	Energideklaration utförd av Anticimex
2009	Byte av hiss
2010	Fönsterbyte
2012	Renovering av gårdsmiljö
2014	OVK
2014	Byte av 1 st torktumlare
2014	Målning av yttertak och reparation av hängrännor
2014	Byte av lägenhetsdörrar och källardörrar
2014	Brandsläckare och brandfilt har införskaffats till varje lägenhet

Styrelsen har uppdaterat den 20-åriga underhållsplanen.

W

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen tillämpar källsortering.

Förbrukningsstatistik

	2015	2014	2013	2012	2011
Fjärrvärme i MWh	179,6	165,7	181,0	188,0	182,0
Värmekostnad kr/kvm	85,58	78,54	85,20	87,20	82,90
Lokal- och bostadsyta är 1 814 kvm					
Elförbrukning i kWh	109,5	102,9	102,4	100,3	105,3
Vattenförbrukning i kbm	1 784	2 169	1 858	1 859	1 753
Kubikmeter per lägenhet	68,62	83,42	71,50	71,50	67,42

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2015.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter fr o m 1 januari 2016.

Avgifterna uppgår till i genomsnitt 615,22 kr/kvm inkl värme och el.

Förväntad framtida utveckling

Förenings målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och därmed bibehålla fastigheten i gott skick.

Större underhållsarbeten, ombyggnader och investeringar

Enligt tidigare beslut påbörja ombyggnad av f.d. pannrum samt f.d. barnvagnsrum till konferenslokal/samlingsrum resp. övernattningsrum.

Ekonomi

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 131	1 138	1 131	1 091	1 090
Balansomslutning (tkr)	4 515	4 446	5 084	5 090	5 000
Total låneskuld (tkr)	2 425	2 475	2 514	2 541	2 569
Årsavgift 31 dec (kr/kvm)	615	615	615	615	615
Underhållsfond (tkr)	555	1 290	1 169	1 091	1 001
Fastighetsskatt (tkr)	33	33	33	37	35
Likviditet 1)	2,4	2,7	5,3	3,2	3,9
Soliditet (%) 2)	41	38	46	42	41

- 1) Likviditeten visar föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Omsättnings-tillgångar bör därför vara minst lika stora som kortfristiga skulder, dvs 1,0.

5

- 2) Soliditeten visar hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital inkl föreningens underhållsfond. Soliditeten är ett mått på hur stabilt föreningen är finansierad och som intressenter, tex banker, med långvariga förbindelser har anledning att se närmare på. När större underhållsarbeten eller ombyggnader genomförs kan soliditeten minska.

Resultatdisposition

Medel att disponera

Balanserat resultat	858 037,26
Årets resultat	<u>190 287,10</u>
Summa	1 048 324,36

Förslag till disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	140 000,00
Avlyft från fond för yttre underhåll	- 31 898,19
Förändring av underhållsfond	108 101,81
Balanseras i ny räkning	<u>940 222,55</u>
Summa	1 048 324,36

LM

RESULTATRÄKNING		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 131 128	1 138 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-583 896	-578 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 415	-69 695
Fastighetsskatt/avgift		-33 365	-32 715
Utfört underhåll	Not 4	-31 898	-853 730
Personalkostnader	Not 5	-65 057	-79 570
Avskrivningar	Not 6	-115 138	-115 138
Summa rörelsekostnader		-897 769	-1 729 735
Rörelseresultat		233 359	-591 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 724	8 166
Räntekostnader		-48 796	-58 121
Övriga finansiella poster		0	-205
		-43 072	-50 160
Årets resultat		190 287	-641 845
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Årets resultat		190 287	-641 845
Uttag ur underhållsfond årets kostnader		31 898	853 730
Överföring till underhållsfond enl plan		-140 000	-119 000
Netto underhållsfond		-108 102	734 730
Överföring till balanserat resultat		82 185	92 885

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	3 358 152	3 473 290
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>24 461</u>	<u>24 461</u>
		3 382 613	3 497 751

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 3 383 113 3 498 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	101
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 602	5 225
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	Not 10	<u>5 501</u>	<u>8 191</u>
		10 103	13 517

Kortfristiga placeringar	Not 11	893 766	688 069
Bank	Not 12	<u>228 614</u>	<u>246 850</u>
		1 122 380	934 919

Summa omsättningstillgångar 1 132 483 948 436

Summa tillgångar 4 515 596 4 446 687

67

BALANSRÄKNING **2015-12-31** **2014-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		265 200	265 200
Underhållsfond		<u>555 956</u>	<u>1 290 687</u>
		821 156	1 555 887

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		858 037	765 151
Årets resultat		<u>190 287</u>	<u>-641 845</u>
		1 048 324	123 306

Summa eget kapital Not 13 **1 869 480** **1 679 193**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>2 375 000</u>	<u>2 425 000</u>
		2 375 000	2 425 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	22 415	23 314
Leverantörsskulder		76 633	127 259
Övriga skulder	Not 16	28 250	33 967
Upplupna kostn/förutbet intäkter	Not 17	<u>93 818</u>	<u>107 954</u>
		271 116	342 494

Summa skulder **2 646 116** **2 767 494**

Summa eget kapital och skulder **4 515 596** **4 446 687**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Uttag pantbrev		<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
		2 900 000	2 900 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sedan 2014 BFNAR 2009:1 "Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Det förekommer inga avvikelser från grundläggande principer, allmänna råd eller rekommendationer.

Intäkter har redovisats till det verkliga värdet av vad som erhållits eller vad som kommer att erhållas när inkomsten kan mätas på ett tillförlitligt sätt och när det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla föreningen.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

	År
Byggnader	1970-2039
Byte av fönster	2010-2049
Markanläggning	2012-2031

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens underskottsavdrag upp går till 0 kr.

67

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 087 776	1 087 776
Hyror lokaler	34 512	34 512
Hyror övrigt	2 828	4 848
Överlåtelse- och pantavgifter	6 009	9 388
Övriga intäkter	<u>3</u>	<u>1 526</u>
	1 131 128	1 138 050
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	-53 280	-58 655
Förbrukningsmaterial	-7 374	-353
Obligatoriska besiktningar	-6 556	-25 565
Reparationer	-38 287	-36 362
Serviceavtal	-4 948	-3 677
El	-140 150	-133 644
Uppvärmning	-155 252	-142 487
Vatten	-96 510	-102 324
Renhållning	-25 755	-22 259
Försäkringar	-22 429	-20 221
Kabel-TV	-20 825	-23 745
Övriga driftskostnader	<u>-12 530</u>	<u>-9 595</u>
	-583 896	-578 887
Not 3 Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode KPMG	-8 700	-7 460
Förvaltningskostnader	-30 185	-29 230
Kostnader överlåtelse och panter	-6 009	-9 388
Föreningsverksamhet	-4 893	-4 977
Kontorsutrustning och material	-376	-495
Konsulter	-4 399	-4 500
Medlemsavgifter HSB	-11 904	-11 877
Stämma och styrelse	<u>-1 949</u>	<u>-1 768</u>
	-68 415	-69 695
Not 4 Utfört underhåll		
Underhåll bostäder mm, (byte av dörrar 2015)	-19 000	-372 220
Underhåll tvättstuga	0	-57 478
Underhåll tak	0	-424 032
Underhåll övriga installationer	<u>-12 898</u>	<u>0</u>
	-31 898	-853 730

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31		
Not 5 Personalkostnader				
Arvode till styrelsen	-8 317	-8 317		
Sammanträdesarvode	-18 816	-29 952		
Vicevärdsarvode	-24 172	-24 172		
Revisionsarvode	-1 400	-1 210		
Sociala avgifter	<u>-12 352</u>	<u>-15 919</u>		
	-65 057	-79 570		
Not 6 Avskrivningar				
Ursprungliga byggnader	-42 498	-42 498		
Om-/till-/nybyggnad	-52 830	-52 830		
Markanläggning	<u>-19 810</u>	<u>-19 810</u>		
	-115 138	-115 138		
Not 7 Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärde				
Ingående anskaffn värde byggn	4 057 907	4 057 907		
Ingående anskaffn värde mark	225 000	225 000		
Ingående anskaffn värde markanl	<u>396 203</u>	<u>396 203</u>		
	4 679 110	4 679 110		
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivn byggnader	-1 146 390	-1 051 062		
Årets avskrivn byggnader	-95 328	-95 328		
Ingående avskrivn markanläggning	-59 430	-39 620		
Årets avskrivn markanläggning	<u>-19 810</u>	<u>-19 810</u>		
	-1 320 958	-1 205 820		
Utgående bokfört värde	3 358 152	3 473 290		
Bokförda värden byggnader	2 816 189	2 911 517		
Bokförda värden mark	225 000	225 000		
Bokförda värden markanläggning	316 963	336 773		
Taxeringsvärden, värdeår 1970				
	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>	<u>Föreg år</u>
Bostäder hyreshus	11 400 000	3 855 000	15 255 000	15 255 000
Lokaler	<u>174 000</u>	<u>55 000</u>	<u>229 000</u>	<u>229 000</u>
	11 574 000	3 910 000	15 484 000	15 484 000

Noter	2015-01-01		2014-01-01	
	2015-12-31		2014-12-31	
Not 8 Pågående nyanläggningar				
Ingående värde		24 461		24 461
Årets investering (ombyggn lokal)		<u>0</u>		<u>0</u>
		24 461		24 461
Not 9 Övr kortfristiga fordringar				
Skattekonto		1 062		149
Övrig skattefordran		3 540		4 190
Fordran moms		<u>0</u>		<u>886</u>
		4 602		5 225
Not 10 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter				
Förutbetald kabel-TV		3 287		6 007
Övr förutbet kostn/upplupna int		<u>2 214</u>		<u>2 184</u>
		5 501		8 191
Not 11 Kortfristiga placeringar				
SBAB		<u>893 766</u>		<u>688 069</u>
		893 766		688 069
Not 12 Bank				
SEB		<u>228 614</u>		<u>246 850</u>
		228 614		246 850
Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp årets början	265 200	1 290 687	765 151	-641 845
Disp enl stämmobeslut		-734 731	92 886	641 845
Årets resultat				190 287
Belopp årets slut	265 200	555 956	858 037	190 287

	2015-01-01	2014-01-01
Noter	2015-12-31	2014-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränteändr</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>
Stadshypotek	2016-06-01	1,99%	2 425 000	50 000
			<u>2 425 000</u>	<u>50 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 375 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 2 175 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	23 314	23 314
Avsättning	0	0
Uttag	<u>-899</u>	<u>0</u>
	22 415	23 314

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

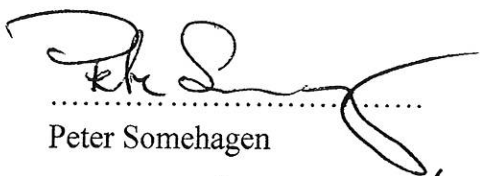
Mervärdeskatt	1 266	0
Personalens källskatt	15 236	18 793
Arbetsgivareavgifter	<u>11 748</u>	<u>15 174</u>
	28 250	33 967

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

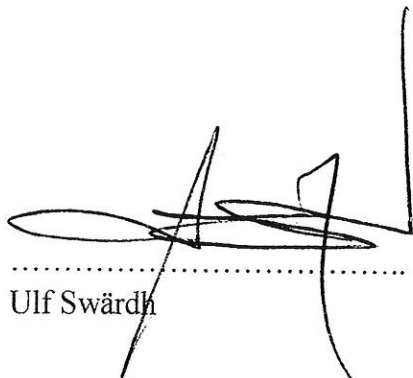
Upplupna räntekostnader	4 021	4 104
Upplupen revision	8 700	7 500
Upplupen reparation och underhåll	1 422	1 760
Förutbetalda årsavgifter och hyror	<u>79 675</u>	<u>94 590</u>
	93 818	107 954

17

Karlskrona 8 / 3 2016



.....
Peter Somehagen



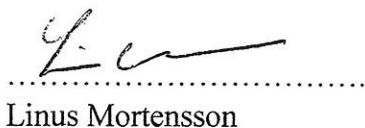
.....
Ulf Swärdh



.....
Henrik Gustafsson

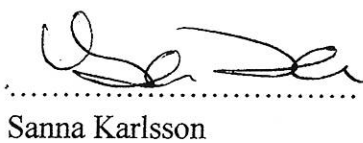


.....
Ulla Gylling

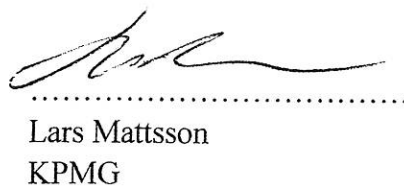


.....
Linus Mortensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 23 / 3 2016



.....
Sanna Karlsson



.....
Lars Mattsson
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanonen i Karlskrona, org nr 735000-1934

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanonen i Karlskrona, 735000-1934 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 KPMG innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 resultat- 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 HSB Brf Kanonen i Karlskrona 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 ansvar 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.

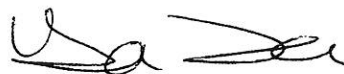
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

Karlskrona 23/3 2016



Sanna Karlsson
Av föreningen vald revisor



Lars Mattsson
Godkänd revisor
KPMG

