



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Ingenjören 1, som stod färdigställd år 1957. Fastigheten består av 3 bostadshus med sammanlagt 3 trappuppgångar och har adress Ulvsbygatan 29-33. Föreningens 115 bostäder fördelas på tillsammans 7 576 m². Dessutom ingår 1 st bostadsrättslokal, 2 st uthyrningslokaler, 15 garage samt 54 parkeringsplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015. Under verksamhetsåret har 13 st (13 st) protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Lars Persson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Persson	ordförande	i tur att avgå
Joakim Adolfsson	vice ordförande	i tur att avgå
Linda Månsson	sekreterare	
Per Hugo Bucht	ledamot	i tur att avgå
Gunilla Axelsson	ledamot	
Rolf Karlsson	ledamot	
Curt Grönberg	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Gunilla Axelsson, Per Hugo Bucht, Lars Persson och Rolf Karlsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Barbro Gustavsson och Gunnar Wilén.

Revisorer: Revisorer har varit Erik Andreasson med suppleant Ingrid Torheim vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Per Hugo Bucht varit under året.

Försäkring: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Nya avtal: Den 1 september togs ny kabel-TV, bredband och telefoni från Telia i drift. Dessa tjänster rymms inom nuvarande medlemsavgift och innebär en förbättring och besparing för de enskilda medlemmarna.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Telia	TV och Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönster	2012
Nya tak	2011

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-05-05.

Övrig besiktning: Under vintern 2014/15 genomfördes en radonmätning i lägenheterna. De uppmätta värdena låg inte i något fall över det godkända gränsvärdet 200 becquerel. Det genomsnittliga mätvärdet låg på cirka 85 becquerel.

Investeringar: Föreningen har under våren investerat i nya återvinningsbehållare för ny sophantering för 180 tkr, som skrivs av på 10 år från år 2015. Dessa delar upp avfallet i två fraktioner och har uppsamlingskärl utomhus. Bytet innebär nästan en halvering av de löpande kostnaderna för sophantering. Man har i slutet av året även installerat Bastec energioptimering och värmestyrningssystem för 160 tkr, en investeringskostnad man beräknar tjäna in på cirka ett år och som skrivs av på 15 år från år 2016.

Reparationer: Oförutsedda reparationer har ägt rum under året pga en vattenskada, till en kostnad av 45 tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll utförts i form av taksäkerhetsarbete för att uppfylla de nya bestämmelserna gällande säkerhet vid arbete på tak.



HSB – där möjligheterna bor

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2015-05-06.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2046 till en kostnad av 15 485 tkr i 2015 års penningvärde.

Kommande underhåll: Föreningen har för avsikt att i först hand fortsätta med arbeten med att förbättra energieffektiviteten. För 2016 ska man utreda om ventilationsfläktarna behöver bytas. Om så är fallet rör det sig om en kostnad på ca 250 000 kr. Man kommer också som tidigare att byta den utrustning i tvättstugorna som inte fungerar tillfredställande. Vidare ska bristerna i besiktningsprotokollet från den okulära besiktning som gjorts av fastighetens yttre och övriga gemensamma fastighetsdelar åtgärdas.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 487 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2016. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 697 929 kr. Under året har föreningen amorterat 316 024 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (18) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 138 st varav röstberättigade medlemmar 114 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	4 028	4 006	4 001	3 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	-52	-312	23
Soliditet, %	26%	24%	24%	25%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	487	487	487	487
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 796	1 837	1 874	1 912
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	340	363	364	325



Resultatdisposition

Från och med 1 januari 2015 har man beslutat att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändras gentemot tidigare år. För mer info se not om eget kapital.

Balanserat resultat	-60 641
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	148 835
Avsättning till underhållsfonden enligt budget*	-500 000
Årets resultat	346 521
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	-65 285

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	116 094
Balanserat resultat	-181 379
	-65 285

*) Avsättning till underhållsfonden enligt upprättad plan exkl. stammar uppgår till 616 094 kr.

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 028 259	4 006 051
Övriga rörelseintäkter	2	7 574	0
Summa rörelseintäkter		4 035 833	4 006 052
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 387 428	-2 556 506
Övrig externa kostnader		-77 379	-74 551
Underhåll enligt plan		-148 835	-245 390
Personalkostnader och arvoden	4	-205 764	-212 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-648 325	-630 536
Summa rörelsekostnader		-3 467 731	-3 719 373
Rörelseresultat		568 102	286 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	204	2 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-221 785	-341 440
Summa finansiella poster		-221 581	-339 084
Resultat efter finansiella poster		346 521	-52 405
Årets resultat		346 521	-52 405



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	18 051 739	18 363 439
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 051 739	18 363 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 052 239	18 363 939
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 998	3 375
Övriga fordringar	10	20 561	23 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 669	47 782
Summa kortfristiga fordringar		78 228	74 504
Kassa och bank	12	1 655 269	1 243 929
Summa omsättningstillgångar		1 733 497	1 318 433
SUMMA TILLGÅNGAR		19 785 736	19 682 372



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

247 350

247 350

Fond för yttre underhåll

4 947 017

4 580 403

Summa bundet eget kapital

5 194 367

4 827 753

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-411 806

7 213

Årets resultat

346 521

-52 405

Summa fritt eget kapital

-65 285

-45 192

Summa eget kapital

5 129 081

4 782 560

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

13 381 905

13 697 929

Summa långfristiga skulder

13 381 905

13 697 929

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

316 024

316 024

Leverantörsskulder

395 760

208 813

Övriga skulder

15

198 442

192 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

364 524

484 746

Summa kortfristiga skulder

1 274 750

1 201 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 785 736

19 682 372

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

17

Fastighetsinteckningar

15 461 000

15 461 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har skrivits av enligt en rak plan på 40 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Tillkommande utgifter	2,0-6,7
Markanläggning	3,3-10
Inventarier	20

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 691 896	3 691 896
Årsavgifter lokaler	110 420	95 289
Hyrer	232 912	224 773
Överlåtelse- och pantavgifter	27 366	29 307
Brutto	4 062 594	4 041 265
Avsättning till fond för inre underhåll	-13 021	-13 021
Hysesbortfall övrigt	-21 314	-22 193
Summa nettoomsättning	4 028 259	4 006 051



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Ersättning från försäkringsbolag	7 563	0
Övriga intäkter	11	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 574	0
3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-453 922	-442 039
Löpande underhåll/Reparationer	-71 898	-173 094
Uppvärmning	-667 324	-727 460
El	-145 477	-176 786
Vatten	-163 719	-214 397
Sophämtning	-115 459	-154 022
Övriga avgifter	-192 285	-125 475
Förvaltningskostnader	-266 205	-237 353
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-152 495	-149 505
Försäkringspremier	-52 468	-51 150
Övrigt	-106 177	-105 224
Summa drift- och fastighetskostnader	-2 387 428	-2 556 506
4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Löner för anställda och vicevärd	-61 273	-58 687
Styrelsearvoden	-94 653	-100 318
Arvoden arbetskommittéer	2 100	-4 500
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-8 126	-3 500
Övriga personalkostnader	-3 600	-3 600
Sociala avgifter	-40 212	-41 785
Summa personalkostnader och arvoden	-205 764	-212 390
Medelantalet anställda		
Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning.		
5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	204	2 356
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	204	2 356
6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-220 839	-340 190
Övriga finansiella kostnader	-946	-1 250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 785	-341 440



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

7 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ingenjören 1.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Årets investeringar

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Anskaffningsvärde mark

Utgående redovisat värde byggnader och mark

29 188 308 29 188 308
336 625 0

29 524 933 29 188 308

12 792 054 12 254 969

554 874 537 085

13 346 928 12 792 054

255 400 255 400

16 433 405 16 651 654

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Byggnad	4 372 600	4 372 600	0		0
Hissar/Lokal	2 927 634	397 454	64 203	2009-2048	2 465 977
Fönster 2012	7 024 714	526 890	175 630	2012-2051	6 322 194
Fasadrenovering	3 574 497	3 574 497	0		0
Värmeinstallation	345 879	345 879	0		0
Nya tak 2011	1 993 697	299 055	99 685	2011-2030	1 594 957
Stambyten	7 747 241	2 875 000	157 500	1996-2045	4 714 741
Dörrar	1 202 046	400 680	40 068	2005-2034	761 298
Bastec, 26/11 2015	158 750	0	0	2016-2030	158 750
Återvinningsbehållare, 29/5 2015	177 875	0	17 788	2015-2024	160 088
Byggnader	29 524 933	12 792 055	554 874		16 178 005

Mark

255 400

Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde markanläggning

Summa byggnader och mark

2 723 802 2 723 802

2 723 802 2 723 802

1 012 017 918 566

93 451 93 451

1 105 468 1 012 017

1 618 334 1 711 785

18 051 739 18 363 439

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 55 155 000 kr (55 155 000 kr). Värdeår 1957.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	40 000 000	14 200 000	54 200 000
Lokaler	705 000	250 000	955 000
	40 705 000	14 450 000	55 155 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

8 Inventarier, verktyg och installationer 2015-12-31 2014-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 125	78 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 125	78 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	78 125	78 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	78 125	78 125
Utgående redovisat värde	0	0

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga fordringar 2015-12-31 2014-12-31

Skattefordran	4 871	7 861
Skattekonto	15 690	15 486
Summa övriga fordringar	20 561	23 347

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Försäkring	17 709	17 050
Kabel-TV	0	30 732
Bredband	34 960	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 669	47 782

12 Kassa och bank 2015-12-31 2014-12-31

Handelsbanken	1 650 419	1 238 538
Swedbank	4 850	5 391
Summa kassa och bank	1 655 269	1 243 929

13 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	247 350	4 580 403	7 213	-52 405
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		15 449	-67 854	52 405
Avsättning framtida underhåll enligt plan		500 000	-500 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-148 835	148 835	
Årets resultat				346 521
Belopp vid årets utgång	247 350	4 947 017	-411 806	346 521



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

14 Skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Långivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	1,22%	2015-01-30 - 2016-01-30	5 585 429	5 731 453
Stadshypotek	1,23%	2015-10-30 - 2017-10-30	920 000	940 000
Stadshypotek	2,07%	2014-07-30 - 2017-07-30	1 745 000	1 805 000
Stadshypotek	2,02%	2014-06-30 - 2016-06-30	3 022 500	3 087 500
Stadshypotek	1,19%	2015-09-30 - 2018-09-30	2 425 000	2 450 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 697 929	14 013 953
Avgår kortfristig del			316 024	316 024
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			13 381 905	13 697 929

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 316 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12,1 mj kr.

15 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Inre fond	191 321	184 450
Källskatt	1 923	2 526
Övriga skulder	5 198	5 324
Summa övriga skulder	198 442	192 300

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31 2014-12-31

BoRevision revisionsarvode	9 400	9 150
Upplupen fjärrvärme	0	123 660
Upplupna räntekostnader	20 799	27 040
Arvoden	30 027	27 670
Sociala avgifter	10 370	10 640
Förskottsbetalda avgifter/hyror	293 928	286 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 524	484 746



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad

Org nr 773200-1347

17 Ställda säkerheter

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter
Varav obelånade
Summa ställda säkerheter

15 461 000	15 461 000
0	0
15 461 000	15 461 000

Karlstad den 20/4 2016

Lars Persson

Linda Månsson

Gunilla Axelsson

Curt Grönberg

Joakim Adolfsson

Per Hugo Bucht

Rolf Karlsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016

Erik Andreasson
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ingenjören, i Karlstad org.nr. 773200-1347

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad 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. Auktoriserad revisor 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 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 Bostadsrättsförening Ingenjören i Karlstad 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 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.

Karlstad den 25/4 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Erik Andreasson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.