



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Järnet 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 Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01
till 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheterna, som innehas med tomträtt har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2. På fastigheten finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adresserna är Gruvgången 27-53 och 55-85. Byggnaderna innehåller 204 lägenheter på totalt 14 461,5 m² samt 35 uthyrningslokaler (förråd) på totalt 422,6 m² samt totalt 179 biluppställningsplatser (8 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 128 platser är försedda med motorvärmare som kan styras från telefon eller dator ansluten till internet. För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak. För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen. Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-, glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinningscentral (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall). Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen hade HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014. Extra föreningsstämmor, som beslutade att Brf Järnet 2015-01-01 skulle utträda ur HSB hölls den 21 oktober och den 4 november 2014. Under verksamhetsåret har 16 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSBs fullmäktige utsågs ordförande och vice ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lars Johansson	ordförande	i tur att avgå
Patrik Espino Colin	vice ordförande	
Ulla Röjdén	sekreterare	i tur att avgå
Anna Holm	vice sekreterare	i tur att avgå
Inger Karlsson	ledamot	
Thomas Andersson	ledamot	
Åke Rask	ledamot	
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	
Ulla Andersson	suppleant	i tur att avgå

Föreningens firma har tecknats av Lars Johansson, Ulla Röjdén, Patrik Espino Colin och Jonas Holm, två i förening.

Valberedningen har bestått av Peter Spaak och Bo Olsson (sammankallande).

Revisorer har varit Bror Carlsson med Ingrid Hågelid som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträdades i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln har utförts av Råum's Maskin, NVS Installation AB och NPI Service AB. Rådgivning och besiktning har köpts av KLARA arkitektbyrå ab. Vicevärd har varit Jonas Holm. Vicevärden har även i egenskap av föredragande av förvaltningsärenden samt som mottagare av styrelsens beslut för verkställande, varit adjungerad till styrelsen.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Råum's Maskin, NVS installation AB, NPI Service AB	Fastighetsskötsel
Karlstad Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Badrum samt stambyte	2002
Fönsterbyte	2004/2005
Markanläggning	2009
Sophus	2009

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Förbättring av gårdsmiljön på Järnet II samt reparation av dagvattenssystemet på gården Järnet II.



Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2014. Revisionen bestod av uppdatering med utfört planerat underhåll samt efter besiktning av yttertak senareläggning av omläggning av detsamma.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av: OVK, målning utvändigt av källarfönster samt reparation av dagvattenssystemet på norra sidan av båda fastigheterna under 2015. Planerat underhåll under perioden 2016-2019 är; ny belysning och målning i trapphus och källare, omläggning av tak samt vid behov byte av hängrännor och stuprör. Kostnaden för reparation av dagvattenssystemet är för närvarande okänd. Senareläggning av delar av det planerade underhållet kan komma att bli nödvändigt om kostnaderna för dagvattenssystemet blir stora.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 577 kr/m² (föregående år 550). 2014-01-01 höjdes avgiften med 5%. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2015. Hyrorna för parkeringsplatser och lokaler förblir oförändrade. Månadsavgiften innefattar vatten och uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 417 085 kr. Under året har föreningen amorterat 205 076 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 85 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 22 (17) bostadsrätter överlåtits. Av dessa var 17 köp. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 240 st varav röstberättigade medlemmar 199 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a chi gong, inomhusboule, sittande gymnastik, yoga och bokcafé.

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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	8 695	8 347	8 059	8 024
Resultat efter finansiella poster, tkr	671	651	-460	103
Soliditet, %	19%	17%	14%	15%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	577	550	528	528
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad och loka	1 170	1 150	1 232	1 242
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	311	313	336	355



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 390 120
Årets resultat	671 050
	2 061 170

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 500 000
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	2 000 000
Balanserat resultat	1 561 170
	2 061 170

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 694 598	8 298 786
Övriga rörelseintäkter	2	42 065	48 144
Summa rörelseintäkter		8 736 663	8 346 930
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 177 405	-4 233 771
Övrig externa kostnader		-156 525	-147 840
Underhåll enligt plan		-1 726 832	-1 297 893
Personalkostnader och arvoden	4	-454 897	-429 544
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-872 255	-878 804
Summa rörelsekostnader		-7 387 914	-6 987 852
Rörelseresultat		1 348 750	1 359 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 504	6 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-680 203	-714 647
Summa finansiella poster		-677 699	-707 830
Resultat efter finansiella poster		671 050	651 248
Resultat före skatt		671 050	651 248
Årets resultat		671 050	651 248



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 773 878	21 622 426
Pågående nyanläggningar	8	0	52 875
Summa materiella anläggningstillgångar		22 773 878	21 675 301
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		22 774 378	21 675 801
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 131	1 114
Övriga fordringar	10	52 147	25 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	184 400	181 720
Summa kortfristiga fordringar		240 678	208 753
Kassa och bank	12	449 889	1 019 819
Summa omsättningstillgångar		690 567	1 228 572
SUMMA TILLGÅNGAR		23 464 945	22 904 373



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		967 465	967 465
Fond för yttre underhåll		1 500 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		2 467 465	2 167 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 390 120	1 038 872
Årets resultat		671 050	651 248
Summa fritt eget kapital		2 061 170	1 690 120
Summa eget kapital		4 528 635	3 857 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	17 212 009	16 914 829
Summa långfristiga skulder		17 212 009	16 914 829
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	205 076	205 076
Leverantörsskulder		61 250	711 824
Skatteskulder		0	20 710
Övriga skulder	15	399 377	392 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 058 598	801 675
Summa kortfristiga skulder		1 724 301	2 131 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 464 945	22 904 373
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	17	20 700 000	20 700 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		inga	inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 30 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 40 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,9
Tillkommande utgifter	2,5-5

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 ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och 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 en 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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	8 345 004	7 947 444
Hyrer	352 956	352 956
Överlåtelse- och pantavgifter	36 853	29 806
Övrigt	6 809	6 934
Brutto	8 741 622	8 337 140
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 478	-33 478
Hyresbortfall övrigt	-13 546	-4 876
Summa nettoomsättning	8 694 598	8 298 786



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

2 Övriga rörelseintäkter 2014 2013

Övriga intäkter	42 065	48 144
Summa övriga rörelseintäkter	42 065	48 144

3 Drift- och fastighetskostnader 2014 2013

Fastighetsskötsel och städning	-551 785	-551 744
Löpande underhåll/Reparationer	-190 034	-127 090
Uppvärmning	-1 506 720	-1 583 210
El	-196 586	-197 302
Vatten	-413 882	-372 587
Sophämtning	-145 935	-161 706
Övriga avgifter	-101 929	-130 577
Tomträttsavgäld	-295 936	-295 936
Förvaltningskostnader	-258 403	-258 557
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-253 718	-252 290
Försäkringspremier	-83 609	-73 512
Övrigt	-178 868	-229 260
Summa drift- och fastighetskostnader	-4 177 405	-4 233 771

4 Personalkostnader och arvoden 2014 2013

Löner för anställda och vicevärd	-211 518	-206 034
Styrelsearvoden	-103 200	-91 100
Arvoden arbetskommittéer	-35 350	-35 600
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-9 000	-3 000
Övriga arvoden	0	-725
Övriga personalkostnader	-316	-81
Sociala avgifter	-95 512	-93 004
Summa personalkostnader och arvoden	-454 897	-429 544

Föreningen har ingen personal anställd. Löner för anställda och vicevärd avser i huvudsak ersättning till vicevärd. Mindre ersättningar har utgått till medlemmar i föreningen.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2014 2013

Ränteintäkter	2 504	6 817
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 504	6 817

6 Räntekostnader och liknande resultatposter 2014 2013

Räntekostnader	-680 203	-714 647
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-680 203	-714 647



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

7 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2.
Marken innehas med tomrätt.

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

32 170 322	31 313 547
0	856 775
32 170 322	32 170 322
13 384 438	12 585 732
693 814	798 706
14 078 252	13 384 438
0	0
18 092 070	18 785 884

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	11 783 153	8 865 076	104 217	2001-2041	2 813 860
Badrum	13 000 000	2 936 085	359 426	2001-2041	9 704 489
Fönsterbyte	6 000 000	1 474 138	174 072	2001-2041	4 351 790
Sophus	530 394	66 300	13 260	2009-2048	450 834
Porttelefon	856 775	42 839	42 839	2013-2028	771 097
Byggnader	32 170 322	13 384 438	693 814		18 092 070

Mark

0

Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Årets investeringar

Omklassificeringar från pågående nyanläggning

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde markanläggning

Pågående arbete nyanläggning gårdsmiljö

Omklassificering till nyanläggning gårdsmiljö

3 151 490	3 151 490
1 970 832	0
52 875	0
5 175 197	3 151 490
314 948	234 850
178 441	80 098
493 389	314 948
4 681 808	2 836 542
52 875	52 875
-52 875	0
0	52 875

Summa byggnader och mark

22 773 878 21 675 301

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 108 545 000 kr (108 545 000). Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	81 000 000	27 000 000	108 000 000
Lokaler	346 000	199 000	545 000
	81 346 000	27 199 000	108 545 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	52 875	0
Årets anskaffningar	0	52 875
Omklassificering till investeringskostnad markanläggning	-52 875	0
Utgående redovisat värde	0	52 875

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga fordringar 2014-12-31 2013-12-31

Skattefordran	30 874	0
Skattekonto	21 273	25 919
Summa övriga fordringar	52 147	25 919

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Ränteintäkter		
Försäkring	86 769	83 609
Tomträttsavgäld	73 984	73 984
Kabel-TV	23 647	23 372
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	755
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	184 400	181 720

12 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Swedbank	426 808	1 002 023
Handkassa	23 082	17 796
Summa kassa och bank	449 889	1 019 819

13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	967 465	1 200 000	1 038 872	651 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			351 248	-651 248
Årets avsättning enligt underhållsplan		1 500 000		
Årets uttag enligt underhållsplan		-1 200 000		
Årets resultat				671 050
Belopp vid årets utgång	967 465	1 500 000	1 390 120	671 050

Totala insatser enl ekonomisk plan uppgår till 969 755 kr varav 2 290 kr består av 1 lgh som ännu ej upplåtits som bostadsrätt.



14 Skulder till kreditinstitut				2014-12-31	2013-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid			
Länsförsäkringar	3,65%	2012-12-19	- 2022-12-30	4 672 616	4 769 976
Stadshypotek	4,14%	2010-12-01	- 2015-12-01	4 393 024	4 438 784
Stadshypotek	1,29%	2014-12-03	- 2015-03-03	3 082 920	2 582 920
Stadshypotek	5,10%	2011-03-01	- 2019-03-01	5 268 525	5 328 225
Summa skulder till kreditinstitut				17 417 085	17 119 905
Avgår kortfristig del				205 076	205 076
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				17 212 009	16 914 829

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 205 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 16,4 mj kr.

15 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Deposition nycklar MC-garage	4 000	4 000
Inre fond	384 390	380 387
Källskatt december	10 987	8 287
Summa övriga skulder	399 377	392 674

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
BoRevision revisionsarvode	15 963	15 663
Upplupna räntekostnader	57 446	56 967
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	32 816	24 470
Förskottsbetalda avgifter/hyror	9 192	635 825
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943 181	68 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 058 598	801 675

17 Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheter	20 700 000	20 700 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	20 700 000	20 700 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad

Org nr 773200-1313

Karlstad 2015-04-21

Lars Johansson

Lars Johansson

Ulla Röjden

Ulla Röjden

Inger Karlsson

Inger Karlsson

Åke Rask

Åke Rask

Patrik Espino Colin

Patrik Espino Colin

Anna Holm

Anna Holm

Thomas Andersson

Thomas Andersson

John Johansson

John Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-23

Bror Carlsson

Bror Carlsson

Föreningsvald revisor

Urban Johansson

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Järnet, i Karlstad org.nr. 773200-1313

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad för år 2014.

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 2014 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 Järnet i Karlstad för år 2014.

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 23/4 2015



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Bror Carlsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuell underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

