

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Resedan 2, som uppfördes 1948 och byggdes om 1987-1988. Fastigheten består av 24 bostäder på totalt 1664 m² i 3 trappuppgångar på Ölmegatan 3 A-C samt 2 lokaler på 125,8 m². Föreningen har även 15 st bilplatser och 3 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 typavvikelse kapitalavgäld med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2016. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande med vice ordförande som suppleant.

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

Henrik Olsson	ordförande	
Mattias Skevegård	vice ordförande	
Fredrik Wengelin	sekreterare	i tur att avgå
Marika Kjellén	ledamot	i tur att avgå
Johan Staby	ledamot	i tur att avgå
Anders Lindgren	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Henrik Olsson, Mattias Skevegård, Fredrik Wengelin och Johan Staby, två i förening.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

Revisorer: Revisorer har varit Bo Sjöman 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. Vicevårdsuppdraget utförs av HSB Värmland genom Lloyd Alfredsson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

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
ComHem	TV
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bastu	1991
Bredbandsinstallation	2001
Ventilationsanläggning	2003
P-platser	2008
Sophus	2010

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-10-18.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Utbyte av fyra rökgasfläktar 20 000 kr. Målning av källarfönster 3A 5 000 kr.

Ombyggnad fyra P-platser 36 000 kr. Uppdaterat reglersystem värme 50 000 kr.

Radonmätning 3 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad 2012-08-06 och som senast är uppdaterad 2016-10-22. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2028.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 733 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2017. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel och som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 628 797 kr. Under året har föreningen amorterat 163 060 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år. Föreningen har dessutom gjort en extraamortering på 300 000 kr under 2016.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34 st varav röstberättigade medlemmar 25 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	1 351	1 356	1 334	1 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	260	195	99
Soliditet, %	33%	30%	27%	24%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	732	732	733	733
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 308	4 569	4 932	5 391
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	421	399	358	367



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 724 762		570 955	41 951	259 584
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				259 584	-259 584
Avsättning framtida underhåll enligt plan			300 000	-300 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-37 500	37 500	
Årets resultat					245 788
Belopp vid årets utgång	2 724 762	0	833 455	39 035	245 788

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	301 535
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	37 500
Avsättning till underhållsfonden*	-300 000
Årets resultat	245 788
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	284 823

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **284 823**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 350 774	1 355 981
Övriga rörelseintäkter	2	0	1 110
Summa rörelseintäkter		1 350 774	1 357 091
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-705 193	-665 640
Övriga externa kostnader		-24 389	-23 546
Personalkostnader och arvoden	4	-41 159	-40 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-223 769	-223 769
Summa rörelsekostnader		-994 510	-953 522
Rörelseresultat		356 264	403 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	28	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-110 504	-144 012
Summa finansiella poster		-110 476	-143 985
Resultat efter finansiella poster		245 788	259 584
Resultat före skatt		245 788	259 584
Årets resultat		245 788	259 584



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	10 910 548	11 134 317
Summa materiella anläggningstillgångar		10 910 548	11 134 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 911 048	11 134 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 740	17 633
Övriga fordringar	9	1 761	2 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	36 087	17 690
Summa kortfristiga fordringar		56 588	37 496
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	11	811 261	764 557
Summa omsättningstillgångar		867 849	802 053
SUMMA TILLGÅNGAR		11 778 897	11 936 870



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 724 762	2 724 762
Fond för yttre underhåll		833 455	570 955
Summa bundet eget kapital		3 558 217	3 295 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 035	41 951
Årets resultat		245 788	259 584
Summa fritt eget kapital		284 823	301 535
Summa eget kapital		3 843 040	3 597 252
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 465 737	7 928 797
Summa långfristiga skulder		7 465 737	7 928 797
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	163 060	163 060
Leverantörsskulder		72 124	56 545
Övriga skulder	13	30 535	30 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204 401	160 681
Summa kortfristiga skulder		470 120	410 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 778 897	11 936 870



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan 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 skrivs av enligt en 80-årig rak plan. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,3
Tillkommande utgifter	10

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 165 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 204 380	1 204 380
Hyrer	144 180	144 180
Överlåtelse- och pantavgifter	2 214	8 012
Brutto	1 350 774	1 356 572
Hyresbortfall övrigt	0	-591
Summa nettoomsättning	1 350 774	1 355 981

2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga intäkter	0	1 110
Summa övriga rörelseintäkter	0	1 110



3 Drift- och underhållskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	-94 003	-82 286
Löpande underhåll/Reparationer	-39 701	-55 183
Underhåll enligt plan	-37 500	-52 116
Uppvärmning	-123 112	-106 356
El	-72 048	-76 981
Vatten	-43 087	-43 819
Sophämtning	-27 012	-28 119
Övriga avgifter	-24 326	-24 332
Tomträttsavgäld	-47 964	-47 964
Förvaltningskostnader	-133 393	-72 015
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-33 852	-33 412
Försäkringspremier	-17 400	-17 059
Övrigt	-11 795	-25 998
Summa drift- och underhållskostnader	-705 193	-665 640

4 Personalkostnader och arvoden	2016	2015
Styrelsearvoden	-29 462	-29 530
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-1 500	-1 550
Sociala avgifter	-10 197	-9 487
Summa personalkostnader och arvoden	-41 159	-40 567
Föreningen har ingen anställd personal		

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränteintäkter	28	27
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	27

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader	-110 304	-143 962
Övriga finansiella kostnader	-200	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-110 504	-144 012



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

7 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Resedan 2.
Marken innehas med tomrätt.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 431 992	15 431 992
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 431 992	15 431 992
Ingående ackumulerade avskrivningar	3 661 673	3 446 086
Årets avskrivningar	215 587	215 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 877 260	3 661 673
Ingående ackumulerade nedskrivningar	659 867	659 867
Utgående ackumulerade nedskrivningar	659 867	659 867
Anskaffningsvärde mark	0	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 894 865	11 110 452

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	14 462 000	3 431 185	195 678	1988-2068	10 835 137
Bastu	30 825	30 825			0
Bredbandsinstallation	32 830	32 830			0
Ventilationsanläggning	47 379	47 379			0
Sophus	199 091	119 454	19 909	2010-2019	59 728
Nedskrivning		659 867			-659 867
Byggnader	14 772 125	4 321 540	215 587		10 234 998

Mark 0

Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	81 820	81 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	81 820	81 820
Ingående ackumulerade avskrivningar	57 955	49 773
Årets avskrivningar	8 182	8 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	66 137	57 955
Utgående redovisat värde markanläggning	15 683	23 865
Summa byggnader och mark	10 910 548	11 134 317

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 19 142 000 kr (14 617 000). Värdeår 1988.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	13 200 000	5 600 000	18 800 000
Lokaler	342 000		342 000
	13 542 000	5 600 000	19 142 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2016-12-31 2015-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

9 Övriga fordringar				2016-12-31	2015-12-31
Skattefordran				501	941
Skattekonto				1 260	1 232
Summa övriga fordringar				1 761	2 173
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2016-12-31	2015-12-31
Försäkring				17 749	0
Tomträttsavgäld				11 991	11 991
Kabel-TV				5 837	5 699
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				510	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				36 087	17 690
11 Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
Swedbank				811 261	764 557
Handkassa				0	0
Summa kassa och bank				811 261	764 557
12 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid			
Länsförsäkringar	1,28%	2015-08-01	- 2019-06-30	4 126 297	4 211 357
Länsförsäkringar	1,35%	2016-08-01	- 2017-03-01	382 500	696 500
Länsförsäkringar	1,35%	2015-08-24	2018-09-30	1 462 500	1 691 500
Länsförsäkringar	1,74%	2015-08-24	- 2020-09-30	1 657 500	1 492 500
Summa skulder till kreditinstitut				7 628 797	8 091 857
Avgår kortfristig del				163 060	163 060
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				7 465 737	7 928 797
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 163 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6,8 mj kr.					
Ställda säkerheter					
Uttagna pantbrev i fastigheter				11 555 860	11 555 860
Varav obelånade				8 860	8 860
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder				11 547 000	11 547 000
13 Övriga skulder				2016-12-31	2015-12-31
Inre fond				30 535	30 535
Summa övriga skulder				30 535	30 535
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode				8 675	8 313
Upplupen elkostnad				8 662	0
Upplupna räntekostnader				17 717	19 217
Oreglerade arvoden				30 962	0
Sociala avgifter				9 728	9 138
Förskottsbetalda avgifter/hyror				88 391	91 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				40 266	32 630
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				204 401	160 681



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Resedan i Karlstad

Org nr 716451-0229

15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2016-12-31 2015-12-31

Beräknad att påbörjas år:		Kr
Målning och byte av trappräcken	2017	10 000
Ventilationsunderhåll och OVK	2018	80 000

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Karlstad den / 2017

.....
Henrik Olsson

.....
Mattias Skevegård

.....
Fredrik Wengelin

.....
Marika Kjellén

.....
Johan Staby

.....
Anders Lindgren

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

.....
Bo Sjöman
Föreningsvald revisor

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor