



ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALSISKAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0646



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Alsiskan i Lidköping
Org nr 769000-0646

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31
Föreningens 56:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2010.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes och godkändes under år 2008.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Steglitsan 6 är belägen på adresserna Kvarnegårdsgatan 11 A-B samt 13 A-B i Lidköping. Husen färdigställdes år 1960 och 2007 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 3 642 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	38
3	10
5	2
Totalt	62

I föreningen finns även 14 st garage, 47 st parkeringsplatser samt 4 st gästparkeringsplatser.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Reparation av fasad	9 233 kr
Totalt:	9 233 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2015 höjdes inte årsavgifterna. Den genomsnittliga årsavgiften är 708 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 242 368 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Billinge Energi avseende fastighetsel
- Com Hem avseende kabel-tv och bredband
- Taxi avseende utelåsningar
- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Lidköpings fastighet- och företagstjänst avseende teknisk förvaltning

Aktiviteter

Under året har en sommarfest för medlemmarna anordnats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 69 medlemmar varav 68 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 maj 2015. På stämman deltog 13 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Kenneth Boström	ordförande
Kaj Fredriksson	vice ordförande
Lars Melander	sekreterare
Börje Jonsson	suppleant
Niklas Ivenholt	ledamot
Bo G Jacobsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lars Melander, Niklas Ivenholt och Börje Jonsson. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kenneth Boström, Kaj Fredriksson, Lars Melander och Niklas Ivenholt, två i förening.

Vicevärd

Kaj Fredriksson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Bert Magnusson med Kerstin Eliasson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kenneth Boström med styrelsen som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Monika Kjellström (sammankallande) och Gerd Fredriksson.

Miljö/brandskydd

Niklas Ivenholt och Kaj Fredriksson som brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Niklas Ivenholt

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	2 683	2 704	2 625	2 409	2 198
Resultat efter finansiella poster tkr	427	131	133	-6	116
Avgifts- och hyresbortfall tkr	3	0,7	0,8	0,3	0
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	708	708	694	694	578
Fond för yttre underhåll tkr	1 611	1 479	1 241	1 100	973

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 610 864

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	546 937
Årets resultat före fondförändring	427 136
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 233
Summa	842 306

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 842 306

Hörsbros Brf Alsiskan I Lidköping

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 683 043	2 703 924
Summa intäkter		2 683 043	2 703 924
Driftskostnader	Not 2	-1 150 798	-1 316 186
Underhållskostnader	Not 3	-9 233	0
Personalkostnader	Not 4	-187 228	-182 740
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-417 795	-417 795
Summa rörelsekostnader		-1 765 054	-1 916 721
Rörelseresultat		917 989	787 203
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 027	12 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-496 880	-669 183
Summa finansiella poster		-490 853	-656 202
Årets resultat		427 136	131 001
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-141 000	-143 000
Disposition underhållsfond		9 233	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-131 767	-143 000
Resultat efter fondförändring		295 369	-11 999

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	21 411 896	21 829 691
	<u>21 411 896</u>	<u>21 829 691</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

21 412 396 **21 830 191**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	0	1 060
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 11	821 626	419 315
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	53 888	48 673
	<u>875 514</u>	<u>469 047</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

0	6 682
---	-------

Summa omsättningstillgångar

1 875 514 **1 475 729**

Summa tillgångar

23 287 910 **23 305 920**

Hörsb Brf Alsiskan I Lidköping

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 300

128 300

Fond för yttre underhåll

1 610 864

1 479 097

1 739 164

1 607 397

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

415 170

415 936

Årets resultat

427 136

131 001

842 306

546 937

Summa eget kapital

2 581 470

2 154 334

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 744 616

20 243 368

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

498 752

498 752

Leverantörsskulder

82 519

120 959

Övriga skulder

Not 16

93 469

93 008

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

287 083

195 499

961 824

908 218

Summa skulder

20 706 440

21 151 586

Summa Eget kapital och skulder

23 287 910

23 305 920

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter för fastighetslån

22 000 000

22 000 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

1 549

1 362

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 64 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för balkonginglasning har bedömts vara 36 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en anställd under året.
Medelantal anställda
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 581 081	2 574 949
Hyror	101 280	101 840
Bortfall årsavgifter	-2 665	0
Bortfall hyror	-880	-720
Övriga intäkter	4 227	27 855
	2 683 043	2 703 924
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	162 458	157 092
Tv/datakostnader	32 564	32 184
Reparationer	66 062	203 867
El	59 290	58 162
Uppvärmning	448 985	498 958
Vatten	75 689	70 101
Sophämtning	42 947	37 076
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 229	73 930
Medlemsavgifter	32 199	26 407
Övriga avgifter	40 374	38 840
Förvaltningsarvoden	98 087	94 392
Övriga driftskostnader	18 914	25 057
Övriga kostnader	0	120
	1 150 798	1 316 186
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	9 233	0
	9 233	0
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	37 500	35 400
Vicevärdsarvode	25 008	25 008
Revisorsarvode	2 000	1 850
Löner och andra ersättningar	4 496	2 903
Sociala kostnader	12 606	12 264
	81 610	77 425
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	77 469	77 212
Sociala kostnader	24 340	24 259
Pensionskostnader och förpliktelser	3 809	3 844
	105 618	105 315
	187 228	182 740
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	223 367	223 367
Ombyggnader	194 428	194 428
	417 795	417 795
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	606	895
Ränteintäkter skattekonto	346	343
Övriga ränteintäkter	5 075	11 743
	6 027	12 981
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	496 880	669 183
	496 880	669 183

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2079
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	18 640 500	-4 121 655	-223 367	1960-2079	14 295 478
Mark	117 000				117 000
Ombyggnationer	7 526 000	-332 154	-194 428	2012-2051	6 999 418
	26 283 500	-4 453 809	-417 795		21 411 896

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	26 166 500	26 166 500
Anskaffningsvärde mark	117 000	117 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 283 500	26 283 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 453 809	-4 036 014
Årets avskrivningar	-417 795	-417 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 871 604	-4 453 809

Bokfört värde

21 411 896 21 829 691

Taxeringsvärde för Steglitsan 6

Byggnad - bostäder	18 200 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	193 000	193 000
	18 393 000	18 393 000

Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
	5 800 000	5 800 000

Taxeringsvärde totalt	24 193 000	24 193 000
-----------------------	------------	------------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	0	60
Övriga kundfordringar	0	1 000
	0	1 060

Not 11 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	770 209	368 299
Skattefordringar	26 415	26 360
Skattekonto	25 002	24 656
	821 626	419 315

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2009-01-01	2016-01-01	3 mån	0,44%	1 000 000
					1 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 300	1 479 097	415 936	131 001
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	131 001	-131 001
Reservering till yttre fond		141 000	-141 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-9 233	9 233	
Årets resultat				427 136
Belopp vid årets slut	128 300	1 610 864	415 170	427 136



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-0646

Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Stadshypotek 12-269642-251310 1,20% 2018-12-30 7 042 000		165 000
SEB Bolån 34487847 1,73% 2016-12-28 3 521 000		82 500
SEB Bolån 34486557 1,73% 2016-12-28 3 521 000		82 500
Stadshypotek 12-269642-205485 1,10% 2017-06-30 6 159 368		168 752
	20 243 368	498 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		19 744 616
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		17 749 608
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	498 752	498 752
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	16 264	14 953
Arbetsgivaravgifter	11 828	11 485
Inre fond	65 377	66 570
	93 469	93 008
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	160 616	165 355
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	126 467	30 144
	287 083	195 499

Lidköping 31/3 2016


Kenneth Boström


Bo G Jacobson


Lars Melander


Kaj Fredriksson


Nicklas Ivenholt

Vår revisionsberättelse har 31/3 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Bert Magnusson
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping

Organisationsnummer 769000-0646

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisor innebär detta att denne 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 2015-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsbs Brf Alsiskan I Lidköping för 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.

Revisorernas 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.

Lidköping 31/5 2016



Bert Magnusson
Av föreningen vald revisor



Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

