



ÅRSREDOVISNING 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPEN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-0737



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Aspen i Lidköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31, föreningens 52:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Fastigheter

På fastigheten, som färdigställdes 1964, finns 4 hus med 8 trappuppgångar.
År 2005 skedde en större ombyggnad, som omfattade stam- och elbyte, byte av lgh.dörrar och byte av fönster.

Fastighetsbeteckning

Aspen 4

Adress

De la Gardievägen 82 A-H, Lidköping

Antal objekt

70 st bostäder om 4.201 m²
1 st lokal om 89,5 m²
30 st garage
45 st parkeringsplatser

Lgh fördelning

23 st 1 rum och kök/kokvrå
30 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, förs.nr 6006492-07.

Förvaltning

Föreningen har under verksamhetsåret haft avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.

Avtal gällande teknisk förvaltning är från och med 2009 tecknat med Lidköpings Fastighet- och Företagstjänst. Avtalet inkluderar även jourhållning.

Avtal finns med Taxi Lidköping gällande låsöppning.

Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades 2015.

Avtal gällande uppdatering av underhållsplan är tecknat med HSB.

Styrelsens stadgeenliga besiktning har skett i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Energideklaration är utförd år 2009.

Lagstadgad OVK är godkänd vid besiktning 2012.

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	3 183	3 129	2 990	2 952	2 790
Resultat efter finansiella poster tkr	662	660	497	479	76
Avgifts- och hyresbortfall tkr	0,8	6	2	2	3
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	718	718	673	660	631
Fond för yttre underhåll tkr	2 733	1 853	1 150	890	647

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under verksamhetsåret har följande periodiska underhåll skett:

Spolning och filmning	42 307
Totalt	42 307 kr

Under 2014 påbörjades dräneringsarbeten och markomläggningar som har slutförts under 2015.

Under 2015 har det köpts in vattenslangar och det har anordnats en gårdsfest samt luciafest.
Det har omskrivits lån samt att det har tagits ett nytt lån.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. I stämman deltog 21 medlemmar.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Antal medlemmar i föreningen är 83 st, varav 82 st innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Nordvästra Götaland. Under verksamhetsperioden har 10 st bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen samt suppleanter

Ingeborg Hill	ordförande
Bachu Miah	vice ordförande
Britt-Marie Johansson	sekreterare
Thomas Persson	ledamot
Joakim Landahl	ledamot
Semir Tursic	suppleant
Jesper Gustafsson	suppleant
Robin Li	suppleant
Anders Funk	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ingeborg Hill, Bachu, Joakim Landahl och Robin Li.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ingeborg Hill, Bachu Miah, Thomas Persson och Joakim Landahl två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Bachu Miah.

Revisor

Revisor har varit Daniel Återlid med Lars Jansson som suppleant. BoRevision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ingeborg Hill med Bachu Miah som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Svensson sammankallande och Gun-Iris Broberg.

Uppdrag

Studieorganisatör har varit Jesper Gustafsson och Robin Li.
Miljösamordnare har varit Jesper Gustafsson och Semir Tursic.
Brandskyddsansvarig har varit Bachu Miah och Thomas Persson.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2016

Budgeten visar ett överskott på 385 367 kr efter att 346 000 kr reserverats för framtida planerade underhållsåtgärder samt att 986 000 kr disponerats ur underhållsfonden.

Framtida underhåll

Underhåll följer upprättad plan. Underhåll som planeras de närmaste åren 2016-2018 är målning av räcken, källare (golv) 2016-2018, omfogning av tegel 2016, målning av trapphus 2017, målning av garage 2018, målning av balkonger 2018 och relining av källarrör 2018.

Avgifter och hyror

I Januari 2016 gjordes ingen höjning av årsavgifterna.
Den genomsnittliga årsavgiften är 718 kronor per kvm.

Förslag till 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	2 733 435
--	-----------

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	110 831
Årets resultat före fondförändring	661 867
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-264 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>42 307</u>
Summa	551 005

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	551 005
----------------------------	---------



Org Nr: 769000-0737

Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 183 153	3 129 064
Summa intäkter		3 183 153	3 129 064
Driftskostnader	Not 2	-1 644 711	-1 539 473
Underhållskostnader	Not 3	-42 307	-49 102
Personalkostnader	Not 4	-118 669	-111 109
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-492 047	-390 547
Summa rörelsekostnader		-2 297 735	-2 090 231
Rörelseresultat		885 418	1 038 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 499	18 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-225 051	-396 910
Summa finansiella poster		-223 552	-378 746
Årets resultat		661 867	660 087
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-264 000	-708 000
Disposition underhållsfond		42 307	49 102
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-221 693	-658 898
Resultat efter fondförändring		440 174	1 189



Org Nr: 769000-0737

Hsbs Brf Aspen I Lidköping**Balansräkning****2015-12-31 2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 16 825 038 13 258 086

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 3 184 533

16 825 038 16 442 619*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

16 825 538 16 443 119**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 360 100

Skattefordran

15 778 15 778

Övriga fordringar

Not 12 1 997 298 487 680

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 516 75 597

2 053 952 579 155

Summa omsättningstillgångar

2 053 952 579 155**Summa tillgångar**

18 879 490 17 022 274

**Hsbs Brf Aspen I Lidköping****Balansräkning****2015-12-31 2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

403 245

403 245

Fond för yttre underhåll

2 733 435

1 852 844

3 136 680

2 256 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-110 862

109 642

Årets resultat

661 867

660 087

551 005

769 729

Summa eget kapital

3 687 685**3 025 818****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 214 127

13 015 502

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

370 500

352 500

Leverantörsskulder

127 722

158 575

Övriga skulder

Not 16

140 494

138 834

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

338 962

331 045

977 678

980 954

Summa skulder

15 191 805**13 996 456****Summa Eget kapital och skulder****18 879 490****17 022 274****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

16 400 000

16 400 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samtutgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 100 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 inte haft några anställda under året.

Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 006 123	2 956 518
	Hyror	172 593	172 998
	Bortfall årsavgifter	0	-2 585
	Bortfall hyror	-803	-3 347
	Övriga intäkter	5 240	5 480
		3 183 153	3 129 064
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	345 306	278 159
	Tv/datakostnader	59 328	58 636
	Reparationer	86 435	76 206
	El	106 796	119 254
	Uppvärmning	601 500	617 889
	Vatten	85 601	82 037
	Sophämtning	23 623	19 274
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 360	89 360
	Medlemsavgifter	28 644	28 514
	Övriga avgifter	30 219	29 059
	Förvaltningsarvoden	104 269	100 357
	Övriga driftskostnader	83 630	40 684
	Övriga kostnader	0	44
		1 644 711	1 539 473
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	42 307	49 102
		42 307	49 102
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 700	39 000
	Vicevärdsarvode	39 600	39 100
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	4 450	5 228
	Sociala kostnader	26 419	25 281
		118 669	111 109
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	390 547	390 547
	Markanläggningar	101 500	0
		492 047	390 547
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 291	3 179
	Ränteintäkter skattekonto	208	210
	Övriga ränteintäkter	0	14 775
		1 499	18 164
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	225 051	396 910
		225 051	396 910

Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Noter 2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1964

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	18 654 112	18 654 112
Anskaffningsvärde mark	102 400	102 400
Årets investeringar	4 058 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 815 511	18 756 512

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 498 426	-5 107 879
Årets avskrivningar	-492 047	-390 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 990 473	-5 498 426

Bokfört värde

16 825 038 13 258 086

Taxeringsvärde för Aspen 4.

Byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	240 000	240 000
	22 240 000	22 240 000

Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	56 000	56 000
	6 856 000	6 856 000

Taxeringsvärde totalt 29 096 000 29 096 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggningar 0 3 184 533

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 360 100
360 100

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 984 686	475 276
Skattekonto	12 612	12 404
	1 997 298	487 680

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	403 245	0	1 852 844	109 642	660 087
Vinstdisp enl. stämmobeslut			658 898	1 189	-660 087
Reservering till yttre fond			264 000	-264 000	
Anspråktagande av yttre fond			-42 307	42 307	
Årets resultat					661 867
Belopp vid årets slut	403 245	0	2 733 435	-110 862	661 867

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	985.504.306-4	1,29%	2018-07-01	2 514 875	64 000
Sparbanken Lidköping	985.504.323-9	2,34%	2023-04-01	2 514 875	64 000
Sparbanken Lidköping	985.504.319-7	1,77%	2020-04-01	2 514 875	64 000
Sparbanken Lidköping	985.504.449-2	0,97%	2016-02-13	2 514 875	64 000
Sparbanken Lidköping	985.504.446-8	0,97%	2016-02-13	3 043 877	77 000
Sparbanken Lidköping	985.504.442-7	0,97%	2016-02-13	1 481 250	37 500
				14 584 627	370 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 214 127

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 732 127

Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	370 500	352 500
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	9 296	1 096
Arbetsgivaravgifter	10 250	1 076
Inre fond	115 648	131 363
Övriga kortfristiga skulder	5 300	5 300
	140 494	138 834
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	166 707	253 120
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	172 255	77 925
	338 962	331 045

Lidköping 23/3 2016


Anders Funk


Bachu Miah


Britt-Marie Johansson


Joakim Landahl


Ingeborg Hill


Thomas Persson

Vår revisionsberättelse har 7/4 2016 avgivits beträffande denna årsredovisning


Daniel Återlid
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsbs Brf Aspen I Lidköping

Organisationsnummer 769000-0737

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsbs Brf Aspen 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 yrkesrevisorn 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 Aspen 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 7 / 4 2016

Daniel Återlid

Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor