



HSB Brf Älgen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga 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 årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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

RESULTATRÄKNINGEN

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 eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga 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 även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Älgen i Nynäshamn

Org.nr. 712400-2002

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20150101-20151231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheterna i Älgen 7 och Grankotten 21 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1947.

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

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-18. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2015-06-02, var 13 röstberättigade medlemmar representerade. Stämman beslutade med acklamation att anta 2011 års version 4 nya normalstadgar för bostadsrättsföreningen. Ett första beslut togs vid ordinarie stämman 2015-05-18.

Styrelse

Inger Johansson
Karina Larsson
Ingalill Båth
Rikard Ahlin
Nicolai Ussing

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingalill Båth och Karina Larsson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit protokollförda 13 sammanträden.



Revisor

Revisorer har varit Lennart Larsson 2015-01-01—2015-05-17 och Roland Junerud 2015-05-18—2015-12-31 med Lilian Nilsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inez Granström som sammankallande samt Birgitta Johansson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Inger Johansson med Karina Larsson som suppleant.

Fritidsverksamhet

Fritidskommittén har besått av Inez Granström, Birgitta Johansson, Maria Landin, Maria Schneider, Paul Wilhelmsson och Jannice Boije-Junerud. Under hösten anordnades en städdag med glädjande stor anslutning. Efter avslutat arbete vidtog sedvanlig korvgrillning samt kaffe.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
65	lägenheter (bostadsrätt)	3868
7	lokaler (bostadsrätt)	257
8	lokaler (hyresrätt)	44
44	P-platser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under året har fönsterbyte skett till 3-glas kompositfönster med extra ljudisolerad ytterruta.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Samtliga fönster i föreningen inklusive källare och affärslokaler är bytta.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-09-08. Vid besiktningen framkom att: föreningen är mycket välskött. Ett par trappnosar har småskador och en vindskiva på Skolgatan 1 bör bytas. För övrigt såg allt bra ut.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Asfaltering av gårdarna kommer att ske under 2016. Därutöver planeras ändrad sophantering med bland annat sortering av matavfall.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 884 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen anser att föreningen ekonomi är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 900 541 kr. Under året har föreningen amorterat 282 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	904	948	906	909	869
Resultat efter finansiella poster, tkr	647	739	243	417	-28
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	884	867	827	827	795
Vatten/m ² totalyta, kr	76	69	62	52	52
Elektricitet/m ² totalyta, kr	21	19	22	22	21
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	147	157	161	158	147
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	98	116	124	132	133
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	4 294	3 061	3 129	3 197	3 265
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 769	1 374	1 323	1 072	1 023
Soliditet %	15,3	17,0	12,8	11,8	9,3

Väsentliga avtal

För fönsterprojektet slöts avtal med HSB Södertörn angående projektledning, då detta var ett arbete av större vikt.

Medlemsinformation

Under året har 13 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att en lägenhet kan ha flera ägare samt att HSB Södertörn har medlemskap. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	946 945
Årets resultat	646 949
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-338 340
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	59 048
Summa till stämmans förfogande	1 314 603

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 314 603
-------------------------	-----------



HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 745 334	3 667 184
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 941 099	-1 898 966
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 055	-44 608
Utfört underhåll		-59 048	0
Fastighetsskatt		-88 760	-88 760
Avskrivningar		-373 803	-289 387
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-186 629	-130 944
Summa rörelsekostnader		-2 694 394	-2 452 665
Rörelseresultat		1 050 940	1 214 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 152	6 845
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-407 143	-482 342
Summa finansiella poster		-403 991	-475 497
Årets resultat		646 949	739 022

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	17 467 658	13 233 620
Mark		85 982	85 982
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	0	0
Maskiner och inventarier	Not 9	5 906	8 999
Installationer	Not 10	16 932	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	69 363
		<u>17 576 478</u>	<u>13 397 965</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 576 978</u>	<u>13 398 465</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 586	4 440
Avräkningskonto HSB Södertörn		3 640 380	1 999 542
Aktuell skattefordran		6 126	6 126
Övriga fordringar	Not 13	29 743	29 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	119 994	86 934
		<u>3 799 829</u>	<u>2 126 538</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 16	<u>159 956</u>	<u>159 956</u>
		159 956	159 956
Summa omsättningstillgångar		<u>4 459 785</u>	<u>2 786 494</u>
Summa tillgångar		<u>22 036 763</u>	<u>16 184 959</u>

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 605	31 605
Underhållsfond		1 769 287	1 373 900
		<u>1 800 892</u>	<u>1 405 505</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		946 945	603 310
Årets resultat		646 949	739 022
		<u>1 593 895</u>	<u>1 342 332</u>
Summa eget kapital		<u>3 394 786</u>	<u>2 747 837</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	17 618 541	12 400 541
		<u>17 618 541</u>	<u>12 400 541</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	282 000	282 000
Leverantörsskulder		297 030	329 143
Fond för inre underhåll		78 688	78 688
Övriga skulder	Not 19	2 210	2 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	363 508	344 544
		<u>1 023 436</u>	<u>1 036 581</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>18 641 977</u>	<u>13 437 122</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 036 763</u>	<u>16 184 959</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		13 900 000	13 900 000
Obelånade pantbrev		0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		<u>13 900 000</u>	<u>13 900 000</u>
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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 av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 11-51 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 683 616	3 611 304
	Årsavgifter elektricitet	900	600
	Hyrer	64 492	61 415
	Övriga intäkter	953	-5 299
	Bruttoomsättning	3 749 961	3 668 020
	Hysesbortfall	-4 627	-836
	S:a nettoomsättning	3 745 334	3 667 184
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	179 977	218 991
	Reparationer	59 021	39 972
	El	88 924	79 584
	Uppvärmning	607 903	648 947
	Vatten	315 684	287 096
	Sophämtning	99 222	95 648
	Övriga driftskostnader skötsel	72 783	70 322
	Förvaltningsarvoden	197 748	185 619
	Snörenhållning	35 787	31 898
	Kabel-TV	74 983	59 012
	Bredband	98 850	97 500
	Fastighetsförsäkring	62 047	45 758
	Övriga driftskostnader	48 170	38 619
		1 941 099	1 898 966
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 755	4 433
	Extern revision	8 200	8 075
	Medlemsavgifter	32 100	32 100
		45 055	44 608
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	45 000	45 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	56 180	48 942
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	56 600	7 000
	Sociala avgifter	24 849	17 494
	Summa förtroendevalda	186 629	122 436
	<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
	Löner och ersättningar	0	10 000
	Sociala kostnader	0	1 021
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-2 513
	Summa anställda	0	8 508
	Summa personalkostnader	186 629	130 944
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	517	407
	Ränteintäkter skattekonto	246	244
	Övriga ränteintäkter	2 389	6 194
		3 152	6 845
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	407 143	482 342
		407 143	482 342

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

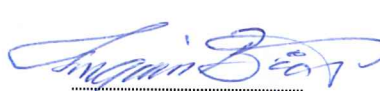
Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	20 224 803	19 556 322
Årets investeringar	4 533 503	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	668 481
Omklassificering från pågående nyanläggning	69 363	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 827 669	20 224 803
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 991 183	-6 423 450
Årets avskrivningar	-368 828	-282 920
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-284 813
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 360 011	-6 991 183
Bokfört värde	17 467 658	13 233 620
Taxeringsvärden för fastigheterna grankotten 1 och Älgen 7 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	18 400 000	18 400 000
Byggnad - lokaler	904 000	904 000
	19 304 000	19 304 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	292 000	292 000
	7 492 000	7 492 000
Taxvärde totalt	26 796 000	26 796 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	33 750	33 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 750	33 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 750	-30 375
Årets avskrivningar	0	-3 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 750	-33 750
Bokfört värde	0	0
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	22 304	15 273
Årets investeringar	0	7 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 304	22 304
Ingående avskrivningar	-13 305	-10 211
Årets avskrivningar	-3 093	-3 093
Utgående avskrivningar	-16 398	-13 305
Bokfört värde	5 906	8 999
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	0	668 481
Årets investeringar	18 813	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-668 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 813	0
Ingående avskrivningar	0	-284 813
Årets avskrivningar	-1 881	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	284 813
Utgående avskrivningar	-1 881	0
Bokfört värde	16 932	0
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	69 363

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	29 743	29 496			
	29 743	29 496			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	119 994	86 003			
Upplupna intäkter	0	931			
	119 994	86 934			
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar					
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	500 000	500 000			
Not 16 Kassa och bank					
Nordea	159 956	159 956			
	159 956	159 956			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 605	0	1 373 900	603 310	739 022
Vinstdisp enl. stämmobeslut			395 387	343 635	-739 022
Årets resultat					646 949
Belopp vid årets slut	31 605	0	1 769 287	946 945	646 949
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788467385	1,40%	2019-01-16	2 607 500	105 000
Nordea Hypotek AB	39788480535	2,00%	2018-06-20	2 922 500	70 000
Nordea Hypotek AB	39788526640	3,65%	2016-11-16	1 609 500	37 000
Nordea Hypotek AB	39788680054	1,90%	2020-05-20	5 500 000	0
Swedbank Hypotek A 2559428137		3,32%	2017-12-20	2 038 792	0
Swedbank Hypotek A 2752273660		2,30%	2019-08-23	1 020 827	50 000
Swedbank Hypotek A 2851387254		4,49%	2016-03-24	2 201 422	20 000
				17 900 541	282 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 618 541
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					16 490 541
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				750	750
Arbetsgivaravgifter				260	256
Övriga kortfristiga skulder				1 200	1 200
				2 210	2 206

HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn**Noter****2015-12-31****2014-12-31****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	48 324	59 916
Beräknat arvode för revision	8 200	8 075
Förutbetalda hyror och avgifter	303 597	276 553
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 387	0
	363 508	344 544

Nynäshamn, den 13/4 2016


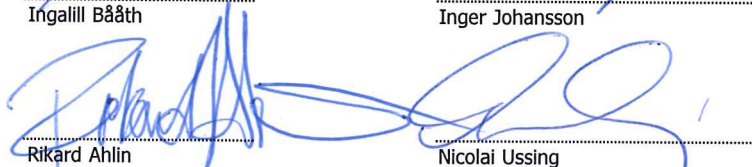
Ingall Bååth



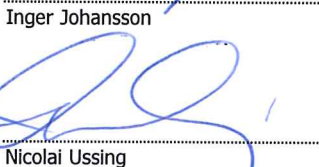
Inger Johansson



Karina Larsson

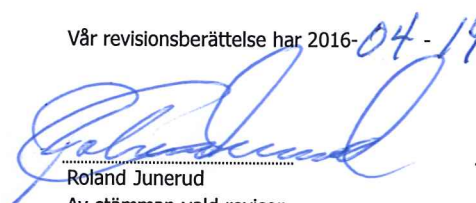


Rikard Ahlin



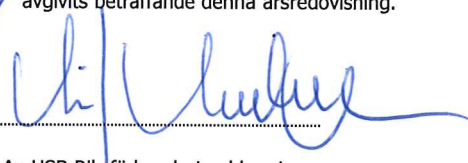
Nicolai Ussing

Vår revisionsberättelse har 2016-04-19 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Roland Junerud

Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-2002

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn 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. För revisorn från BoRevision AB 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Älgen i Nynäshamn 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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.

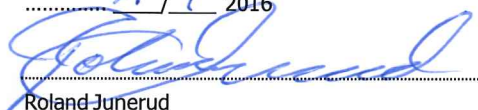
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

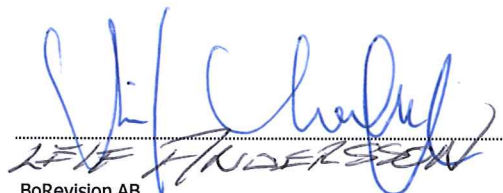
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

19/4 2016

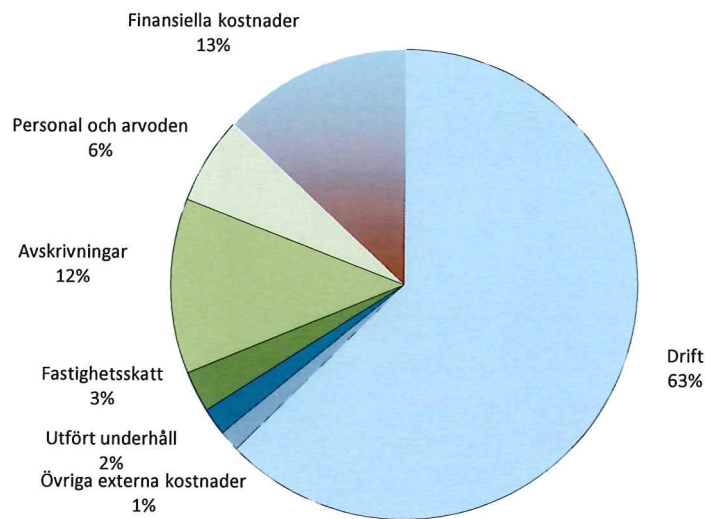


Roland Junerud
Av föreningen vald revisor

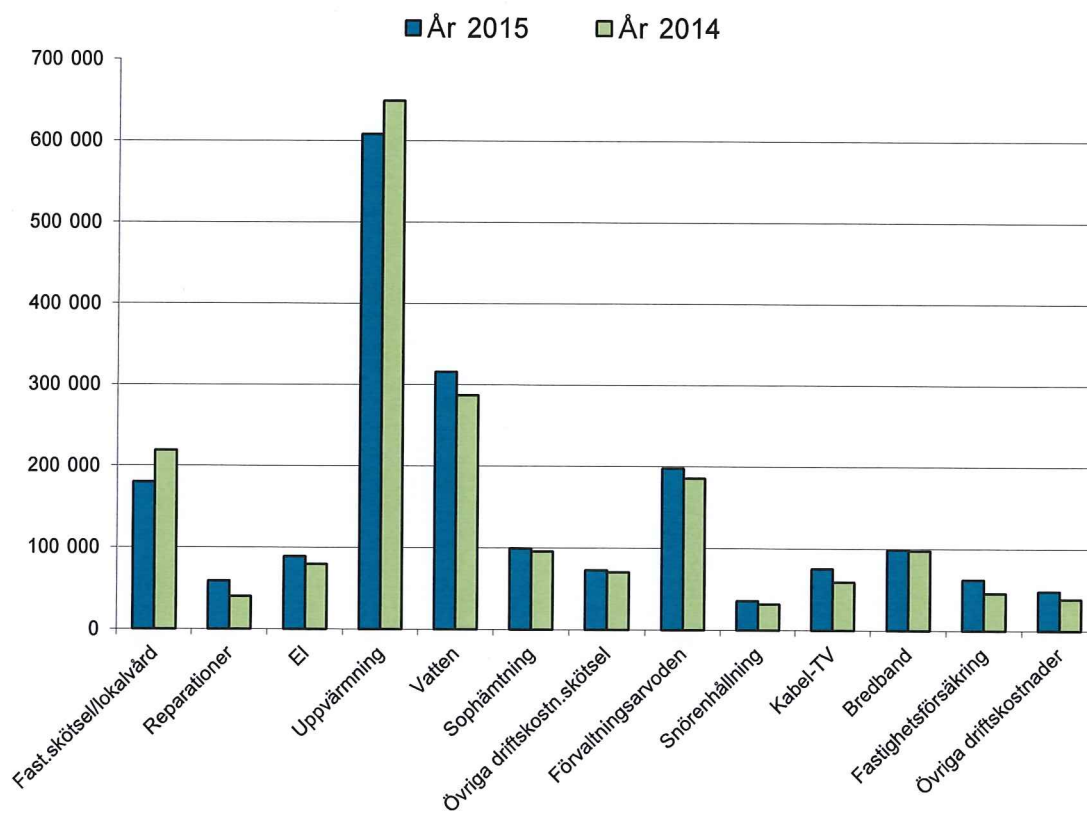


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för 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 (till exempel 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 god.

