



HSB Brf Haren 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 Haren I Nynäshamn

Org.nr. 712400-0535

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 fastigheten i Hermelinen 1, Illern 1, Björnen 13, Baggen 1 och Oxen 5 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1944.

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

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

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Föreningen har bytt en stor del radiatorer till nya.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-26. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 126 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående Nya Stadgar hölls 2015-03-19, vari 19 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att ta anta de nya stadgarna

Styrelse

Elisabeth Blomberg	ordförande
Sören Johannesson	vice ordförande
Jessica Majlund	sekreterare
Inger Andersson	ledamot
Ann Hentschel	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Blomberg, Inger Andersson samt Jessica Majlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen är minskad från 7 till 5 stycken.

Revisor

Revisor har varit Joa Palmér, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alan Johansson som sammankallande, samt Lars-Eric Jonsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Elisabet Blomberg.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
125	lägenheter (bostadsrätt)	6 338
2	lägenheter(hyresrätt)	113
1	lokaler (hyresrätt)	36
38	P-platser	
1	garage	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Medlemsträffen den 24/10 bjöds det på kaffe med dopp.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Åtgärdat taket på 7:an samt bytt isolering på vinden.

Bytt till nya radiatorer, pågår även 2016.

Målat om alla trapphus och bytt belysningen i trapphusen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen med vicevärdar löpande under 2015. Vid besiktningen framkom att: det finns lägenheter som är undermåligt skötta samt ombyggda utan tillstånd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installera bricklås till portarna. Vi tänker också att det kan börja närma sig fönsterbyten och då tar vi hela paketet, inte halva.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel, inga nya lån.

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 882 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade inför 2016. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 062 474 kr. Under året har föreningen amorterat 597 980 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 27 år.

Styrelsen anser att det är balans i räkenskaperna.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	878	898	890	885	875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 053	-48	315	475	625
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	882	882	882	873	865
Vatten/m ² totalyta, kr	88	90	78	71	61
Elektricitet/m ² totalyta, kr	31	24	23	21	23
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	148	153	159	159	153
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	81	97	106	120	127
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2 476	2 568	2 658	2 747	2 940
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	2 127	2 403	2 093	1 685	1 357
Soliditet %	11,7	19,7	19,2	17,6	14,9

Väsentliga avtal

Ett nytt avtal har tecknats med Mark och Trädgård HSB

Medlemsinformation

Under året har 22 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 126 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. 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	1 211 037
Årets resultat	- 1 053 002
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-716 791
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 088 909
Summa till stämmans förfogande	1 530 153

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 530 153 
-------------------------	---

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 692 501	5 688 362
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-3 264 763	-3 307 567
Övriga externa kostnader	Not 3	-103 004	-104 389
Utfört underhåll		-2 088 909	-973 829
Fastighetsskatt		-126 130	-126 130
Avskrivningar		-406 848	-406 847
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-244 212	-231 607
Summa rörelsekostnader		-6 233 867	-5 150 369
Rörelseresultat		-541 365	537 994
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 895	42 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-527 532	-628 923
Summa finansiella poster		-511 637	-586 372
Årets resultat		-1 053 002	-48 378



HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	16 342 062	16 733 671
Mark		224 388	224 388
Maskiner och inventarier	Not 8	43 968	59 207
		<u>16 610 418</u>	<u>17 017 266</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 610 918</u>	<u>17 017 766</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 078	1 360
Avräkningskonto HSB Södertörn		1 031 582	750 409
Aktuell skattefordran		13 251	13 251
Övriga fordringar	Not 10	48 240	26 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	149 296	161 697
		<u>1 247 447</u>	<u>953 211</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	<u>140 650</u>	<u>141 150</u>
		140 650	141 150
Summa omsättningstillgångar		<u>3 888 097</u>	<u>5 094 360</u>
Summa tillgångar		<u>20 499 015</u>	<u>22 112 127</u>



HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		120 090	120 090
Underhållsfond		<u>2 126 587</u>	<u>2 402 846</u>
		2 246 677	2 522 936
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 211 037	983 156
Årets resultat		<u>-1 053 002</u>	<u>-48 378</u>
		158 035	934 778
Summa eget kapital		<u>2 404 712</u>	<u>3 457 715</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>15 448 094</u>	<u>16 078 874</u>
		15 448 094	16 078 874
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	614 380	581 580
Leverantörsskulder		609 504	578 398
Fond för inre underhåll		859 923	848 045
Övriga skulder	Not 16	4 038	5 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>558 364</u>	<u>561 874</u>
		2 646 208	2 575 538
Summa avsättningar och skulder		<u>18 094 302</u>	<u>18 654 412</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>20 499 015</u>	<u>22 112 127</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		22 257 625	22 257 625
Obelånade pantbrev		<u>0</u>	<u>0</u>
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		22 257 625	22 257 625
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 26-49 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Installationer

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 10 761 973 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 Haren i Nynäshamn

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 588 484	5 588 484
	Hyror	242 366	243 156
	Övriga intäkter	13 808	11 782
	Bruttoomsättning	5 844 658	5 843 422
	Hysesbortfall	-16 497	-19 400
	Avsatt till inre fond	-135 660	-135 660
		-152 157	-155 060
	S:a nettoomsättning	5 692 501	5 688 362
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	192 191	165 617
	Reparationer	465 344	490 238
	El	204 233	156 836
	Uppvärmning	958 471	991 067
	Vatten	573 223	586 971
	Sophämtning	117 608	131 209
	Övriga driftskostnader skötsel	30 482	34 230
	Förvaltningsarvoden	198 575	193 307
	Snörenhållning	54 278	54 485
	Kabel-TV	115 960	114 592
	Bredband	192 000	192 000
	Fastighetsförsäkring	73 560	70 801
	Övriga driftskostnader	88 839	126 215
		3 264 763	3 307 567
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	4 080	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 549	15 064
	Extern revision	9 875	9 800
	Konsultkostnader	1 500	20 525
	Medlemsavgifter	59 000	59 000
		103 004	104 389
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	27 000	25 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	55 803	62 724
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	115 000	98 450
	Sociala avgifter	30 157	31 723
	Summa förtroendevalda	232 960	222 897
	<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
	Löner och ersättningar	8 250	7 650
	Sociala kostnader	842	781
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 160	278
	Summa anställda	11 252	8 709
	Summa personalkostnader	244 212	231 606
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	151	282
	Ränteintäkter skattekonto	240	240
	Övriga ränteintäkter	15 504	42 029
		15 895	42 551
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	527 532	628 923
		527 532	628 923

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	31 889 370	31 046 611
Årets investeringar	0	16 249
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	826 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 889 370	31 889 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 155 699	-14 418 227
Årets avskrivningar	-391 609	-391 609
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-345 863
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 547 308	-15 155 699
Bokfört värde	16 342 062	16 733 671
Taxeringsvärden för fastigheterna Baggen 1, Björnen 13, Illern 1, Hermelinen 1 samt Oxen 5 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	211 000	211 000
	29 211 000	29 211 000
Mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
Mark - lokaler	102 000	102 000
	12 102 000	12 102 000
Taxvärde totalt	41 313 000	41 313 000
Not 8 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	99 022	72 906
Årets investeringar	0	26 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 022	99 022
Ingående avskrivningar	-39 814	-24 576
Årets avskrivningar	-15 239	-15 239
Utgående avskrivningar	-55 053	-39 814
Bokfört värde	43 968	59 207
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 437	18 197
Övriga fordringar	29 803	8 297
	48 240	26 494
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader	149 296	155 406
Upplupna intäkter	0	6 291
	149 296	161 697
Not 12 Övriga kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Södertörn	2 500 000	4 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Swedbank	140 650	141 150
	140 650	141 150

HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 090	0	2 402 846	983 156	-48 378
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-276 259	227 881	48 378
Årets resultat					-1 053 002
Belopp vid årets slut	120 090	0	2 126 587	1 211 037	-1 053 002

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788332137	1,60%	2017-10-18	1 825 000	50 000
Stadshypotek	438467	4,46%	2016-04-30	3 242 216	33 952
Stadshypotek	508792	3,99%	2017-01-30	1 466 088	234 576
Stadshypotek	638871	3,30%	2018-04-30	2 743 120	42 752
Stadshypotek	841989	1,81%	2020-04-30	3 108 400	100 000
Swedbank Hypotek A 2658643933		3,71%	2016-09-26	1 042 650	33 100
Swedbank Hypotek A 2658757170		2,54%	2017-01-25	450 000	100 000
Swedbank Hypotek A 2658757196		3,17%	2019-02-27	2 185 000	20 000
				16 062 474	614 380

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 448 094

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 12 990 574

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 000	4 200
Arbetsgivaravgifter	1 038	1 441
	4 038	5 641

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	71 090	83 894
Upplupen el	0	4 870
Beräknat arvode för revision	9 875	9 700
Förutbetalda hyror och avgifter	470 588	457 666
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 811	5 744
	558 364	561 874

Nynäshamn, den 11/3-16


Ann Hentschel

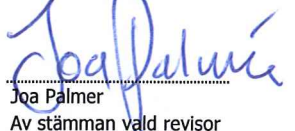

Elisabet Blomberg

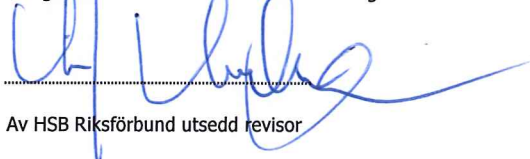

Inger Andersson


Jessica Majlund


Sören Johannesson

Vår revisionsberättelse har 2016-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Joa Palmer
Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Haren i Nynäshamn

Organisationsnummer 712400-0535

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Haren 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.

Revisorers 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 Haren 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.

Nynäshamn 11/4 2016

Joa Palmer

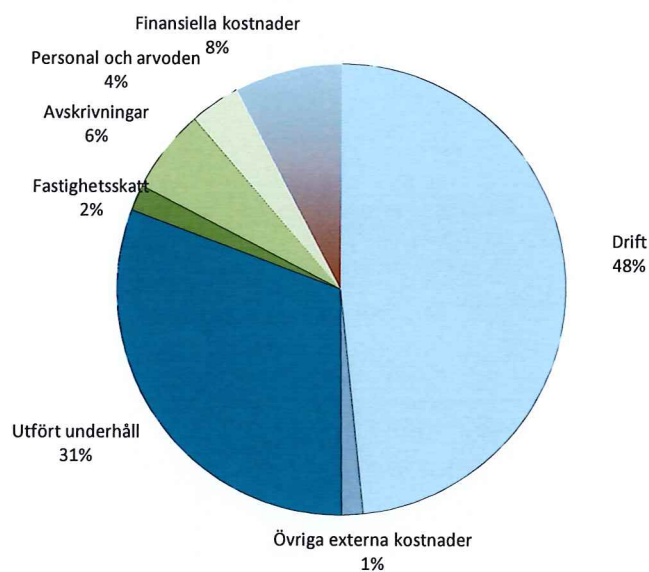
Av föreningen vald revisor

LEIF HANSSON

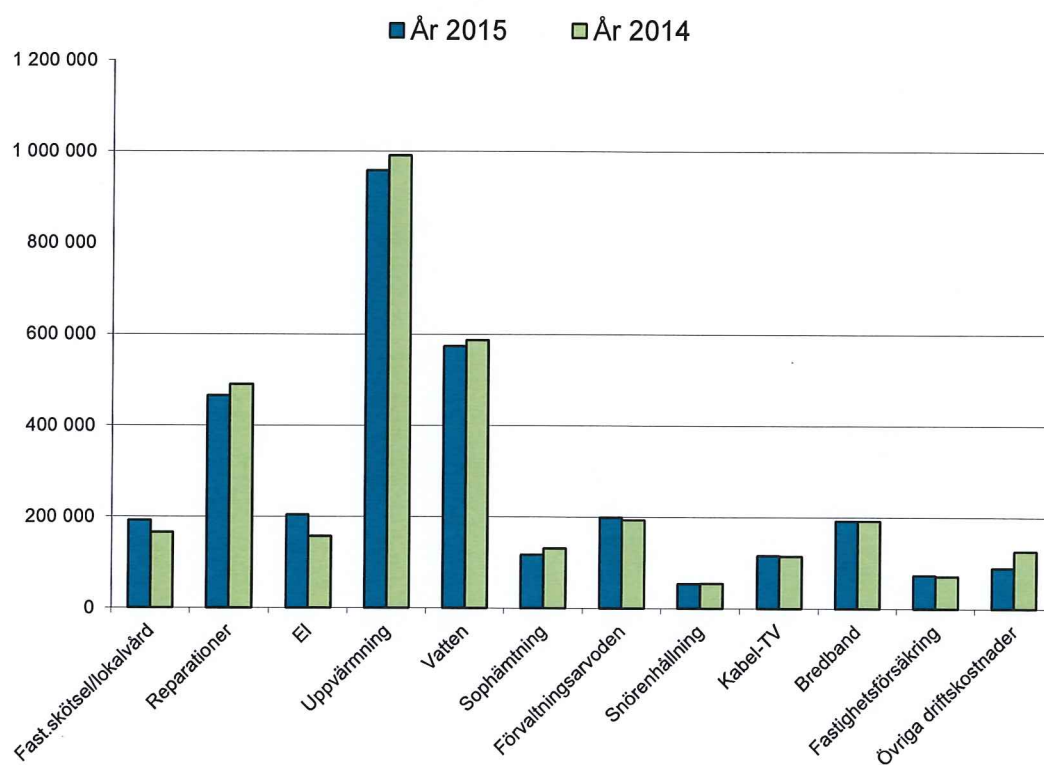
BoRevision AB

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.

