



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Arkitekten 8, som stod färdigställd år 1948. Fastigheten består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar på Ulvsbygatan 9, 11, 13 och 15. Byggnaderna består av 72 bostäder på totalt 3 864 m² samt 18 utrymningslokaler. Föreningen har även 6 st biluppställningsplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. En extra föreningsstämma hölls den 26 februari 2015 där medlemmarna beslutade att inte genomföra inglasning av balkonger. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte. Under verksamhetsåret har 13 (11) st protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Dick Westman	ordförande	i tur att avgå
Britt-Inger Holt	vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Britt Thäng	sekreterare	i tur att avgå
Hans Söderberg	ledamot	
Pier Antman	suppleant	
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Firmateknare: Föreningens firma har tecknats av Dick Westman, Britt-Inger Holt, Ann-Britt Thäng och Hans Söderberg, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer: Revisorer har varit Anna-Maria Strandberg vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd var vid årets början Svante Reiner fram till 2015-08-31 och ersattes sedan av Birgitta Persson.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Värmland

HSB Värmland

Karlstads Energi

Karlstads Kommun

ComHem

Securitas

Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning

Fastighetsskötsel

El och nät samt fjärrvärme

Vatten

TV

Bevakning

Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar innan år 1996:

Åtgärd

Ombyggnad

Antennanläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-07-22.

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

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Taksäkerhetsunderhåll till en kostnad av 105 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2015-07-22.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2038 till en kostnad av 9 800 tkr i 2015 års penningvärde.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av:

målning källarfönster	56 000 kr
byte lysrör trapphus	280 000 kr
takfläktar 3st	106 000 kr
målning trapphus	350 000 kr
målning källargolv, tvättstuga, cykelrum	150 000 kr
tvättmaskiner och torktumlare	200 000 kr
Summa	1 142 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 818 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2016. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 022 395 kr. Under året har föreningen löst ett lån med 606 876 kr. Man har även amorterat 161 712 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 90 st varav röstberättigade medlemmar 73 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	3 282	3 283	3 224	3 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	799	512	350	564
Soliditet, %	30%	26%	24%	22%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	818	818	802	802
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 575	3 758	3 874	4 073
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	351	323	360	361

Resultatdisposition

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändras gentemot tidigare år. För mer info se not om eget kapital.

Balanserat resultat	1 332 765
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	104 794
Avsättning till underhållsfonden enligt budget*	-750 000
Årets resultat	798 923
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 486 482

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat	1 486 482
	1 486 482

*) Avsättning till underhållsfonden enligt upprättad plan exkl. stammar uppgår till 696 083 kr.

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 282 176	3 282 856
Övriga rörelseintäkter	2	814	150
Summa rörelseintäkter		3 282 990	3 283 006
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 324 373	-1 238 059
Övrig externa kostnader		-59 838	-55 302
Underhåll enligt plan		-104 794	-380 489
Personalkostnader och arvoden	4	-149 602	-119 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-424 976	-424 976
Summa rörelsekostnader		-2 063 582	-2 218 733
Rörelseresultat		1 219 407	1 064 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	68	1 406
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-420 552	-553 406
Summa finansiella poster		-420 484	-552 000
Resultat efter finansiella poster		798 923	512 273
Årets resultat		798 923	512 273



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 485 461	20 910 437
Summa materiella anläggningstillgångar		20 485 461	20 910 437
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 485 961	20 910 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 113	6 176
Övriga fordringar	9	2 367	4 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 337	45 273
Summa kortfristiga fordringar		44 817	55 548
Kassa och bank	11	1 879 625	1 429 020
Summa omsättningstillgångar		1 924 442	1 484 568
SUMMA TILLGÅNGAR		22 410 403	22 395 505



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 900	21 900
Fond för yttre underhåll		5 119 912	4 205 195
Summa bundet eget kapital		5 141 812	4 227 095
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		687 559	1 090 003
Årets resultat		798 923	512 273
Summa fritt eget kapital		1 486 482	1 602 276
Summa eget kapital		6 628 294	5 829 371
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 865 327	15 627 724
Summa långfristiga skulder		14 865 327	15 627 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	157 068	163 260
Leverantörsskulder		134 902	113 940
Övriga skulder	14	212 577	266 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	412 234	394 534
Summa kortfristiga skulder		916 781	938 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 410 403	22 395 505
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 346 295	28 346 295
varav i eget förvar		8 332 295	8 332 295
		20 014 000	20 014 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 115 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 891 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder
Hyror
Överlåtelse- och pantavgifter
Brutto

Hyresbortfall övrigt
Summa nettoomsättning

	2015	2014
	3 161 568	3 161 568
	107 184	107 244
	17 360	17 980
	3 286 112	3 286 792
	-3 936	-3 936
	3 282 176	3 282 856

2 Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter
Summa övriga rörelseintäkter

	2015	2014
	814	150
	814	150



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-345 174	-243 897
Löpande underhåll/Reparationer	-86 607	-54 417
Uppvärmning	-230 128	-256 872
El	-178 027	-185 876
Vatten	-108 090	-104 195
Sophämtning	-41 919	-43 950
Övriga avgifter	-44 342	-73 214
Förvaltningskostnader	-103 546	-133 826
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-99 416	-97 544
Försäkringspremier	-30 394	-29 862
Övrigt	-56 730	-14 406
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 324 373	-1 238 059

4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Löner för anställda och vicevärd	-42 000	-42 660
Styrelsearvoden	-72 991	-57 150
Arvoden arbetskommittéer	-3 300	0
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-7 720	-253
Övriga personalkostnader	-3 600	-4 925
Sociala avgifter	-19 991	-14 919
Summa personalkostnader och arvoden	-149 602	-119 907

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	68	1 406
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	68	1 406

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-420 552	-553 356
Övriga finansiella kostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-420 552	-553 406



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

7 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Arkitekten 8.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

29 111 391 29 111 391
29 111 391 29 111 391

Ingående ackumulerade avskrivningar

8 287 554 7 862 578

Årets avskrivningar

424 976 424 976

Utgående ackumulerade avskrivningar

8 712 530 8 287 554

Anskaffningsvärde mark

86 600 86 600

Utgående redovisat värde byggnader och mark

20 485 461 20 910 437

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	28 860 950	8 037 113	424 976	1948-2063	20 398 861
Ombyggnad	206 665	206 665	0		0
Antennanläggning	43 776	43 776	0		0
Byggnader	29 111 391	8 287 554	424 976		20 398 861

Mark

86 600

Summa byggnader och mark

20 485 461 20 910 437

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 32 392 000 kr. Värdeår 1987.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	24 200 000	7 200 000	31 400 000
Lokaler	587 000	405 000	992 000
	24 787 000	7 605 000	32 392 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB

500 500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

9 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattefordran

2 191 4 063

Skattekonto

96 36

Övrigt

80 0

Summa övriga fordringar

2 367 4 099

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Försäkring

32 180 30 394

Kabel-TV

9 157 14 879

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 337 45 273



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

11 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Swedbank	1 879 625	1 429 020
Summa kassa och bank	1 879 625	1 429 020

12 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 900	4 205 195	1 090 003	512 273
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		269 511	242 762	-512 273
Avsättning framtida underhåll enligt plan		750 000	-750 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-104 794	104 794	
Årets resultat				798 923
Belopp vid årets utgång	21 900	5 119 912	687 559	798 923

13 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	2,59%	2013-06-30 - 2015-06-30	0	611 520
Stadshypotek	0,85%	2015-07-30 - 2017-06-30	3 081 599	3 114 123
Stadshypotek	3,01%	2013-01-30 - 2017-01-30	4 613 540	4 660 980
Stadshypotek	2,14%	2014-07-31 - 2018-07-30	3 126 750	3 159 750
Stadshypotek	4,64%	2011-04-30 - 2016-01-30	2 100 253	2 122 305
Stadshypotek	1,23%	2015-01-30 - 2017-01-30	2 100 253	2 122 305
Summa skulder till kreditinstitut			15 022 395	15 790 983
Avgår kortfristig del			157 068	163 260
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			14 865 327	15 627 723

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 157 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14,2 mkr.

14 Övriga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Inre fond	211 437	247 796
Källskatt	1 140	18 880
Summa övriga skulder	212 577	266 676

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

BoRevision revisionsarvode	8 313	8 088
Upplupen elkostnad	0	23 031
Upplupen fjärrvärme	0	46 949
Upplupna räntekostnader	59 211	87 899
Upplupna arvoden	76 851	0
Upplupna sociala avgifter	13 722	12 459
Förskottsbetalda avgifter/hyror	254 137	216 108
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 234	394 534

Karlstad den 14/4 2016

Dick Westman
.....
Dick Westman

Ann-Britt Thäng
.....
Ann-Britt Thäng

Pier Antman
.....
Pier Antman

Britt-Inger Holt
.....
Britt-Inger Holt

Hans Söderberg
.....
Hans Söderberg

John Johansson
.....
John Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2016

Anna-Maria Strandberg
.....
Anna-Maria Strandberg
Föreningsvald revisor

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arkitekten, i Karlstad org.nr. 773200-1743

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor 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 den 31 december 2015 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 Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad 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.

Revisorns 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 ersättningskyldig 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.

Karlstad den 14 / 4 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Anna-Maria Strandberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Föreningens boendevision

Verksamhetsidé

Föreningen skall förvalta, underhålla och vidareutveckla boendet för medlemmarna i Brf Arkitekten.

Verksamhetsplan

Det är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Verksamhetsplanen revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Underhållsplanen upprättas i samverkan med förvaltare från HSB. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Underhållsplanen revideras årligen, nu senast 2015-07-24.

Investeringsplan

Framtida nyinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen revideras årligen.

Finansieringsplan

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen är flerårig och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall fatta långsiktiga korrekta beslut.

Styrelsen och medlemmarnas engagemang

Styrelsens mening är, att ett ökat medlemsengagemang av våra bostadsrättshavare är positivt och önskvärt.