



# ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2014

## HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall

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 Berget i Skoghall

Org nr 773200-1610

2014-01-01 - 2014-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 ã 2014-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet, Mörmön 51:3, som stod färdigställd år 1959. Fastigheten består av 4 byggnader med totalt 130 bostäder på 7 513,5 m<sup>2</sup> i 13 trappuppgångar på Vändgatan 1-11 och Vändgatan 2 samt två bostadsrättslokaler på 295 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 9 st hyreslokaler samt 130 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening med tillhörande komplement.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2014. Under verksamhetsåret har 10 st (9 st) protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Leif Söder med Arle Rudolfsson som suppleant. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma

|                 |                  |                |
|-----------------|------------------|----------------|
| Mikael Branzén  | ordförande       | i tur att avgå |
| Jan Henriksson  | vice ordförande  |                |
| Leif Söder      | sekreterare      |                |
| Anette Karlsson | vice sekreterare | i tur att avgå |
| Arle Rudolfsson | ledamot          |                |

Föreningens firma har tecknats av Mikael Branzén, Jan Henriksson, Anette Karlsson samt Arle Rudolfsson, två i förening.

Valberedningen har bestått av Gun-Britt Sandberg och Anna-Karin Wincentsson.

Revisorer har varit Camilla Brolin vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Leif Söder varit under året.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

Avtalstyp

HSB Värmland

Ekonomisk/administrativ förvaltning

HSB Värmland

Fastighetsskötsel

Karlstad Energi

Elnät

Fortum Markets

EL

Hammarö Kommun

Vatten

ComHem

Tv

Hammarö Energi

Fjärrvärme

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar

Åtgärd

År

Balkonginglasning

2010

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014-09-10. En större oväntad reparation har ägt rum under året, en vattenskada i en lägenhet, detta är inte klart under år 2014.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Uppdatering tvättstugebokning 10 tkr

Byte av stuprör 24 tkr

Ombyggnation av lekplats 15 tkr

Byte av armaturer i trapphus 4 tkr

Inköp av givare och programvara för värme i lägenheter 47 tkr

Byte av armaturer i föreningslokal och skymningsrelä mm. 59 tkr

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 1999-10-30 och som senast är uppdaterad 2011-12-01.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av målning av uthus 30 tkr, ombyggnad lekplats 20 tkr, renovering av trapphus 250 tkr och målning av linjer på besöksparkering 10 tkr.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 752 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2015. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning samt vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som bostadsrättsinnehavaren betalar till föreningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 607 723 kr. Under året har föreningen amorterat 1 489 480 kr. Amorteringstakten under år 2015 har ändrats och ligger på ca 484 tkr per år. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 22 st (14 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 142 st varav röstberättigade medlemmar 127 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>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                    | 6 234       | 6 226       | 6 457       | 6 230       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr  | 831         | 133         | 613         | 498         |
| Soliditet, %                            | 13          | 11          | 11          | 9           |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 752         | 752         | 690         | 690         |
| Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal | 4 560       | 4 751       | 4 815       | 4 879       |
| Drifts-/personalkostnader, kr/kvm       | 444         | 459         | 456         | 406         |

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 466 622          |
| Årets resultat      | 830 524          |
|                     | <b>1 297 146</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -67 590          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan                  | 400 000          |
| Balanserat resultat                                                     | 964 736          |
|                                                                         | <b>1 297 146</b> |

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 6 233 978                | 6 226 355                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 1 733                    | 186                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>6 235 711</b>         | <b>6 226 542</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Drift- och fastighetskostnader                   | 3   | -3 213 991               | -3 340 553               |
| Övrig externa kostnader                          |     | -109 916                 | -98 709                  |
| Underhåll enligt plan                            |     | -67 590                  | -506 258                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 4   | -252 679                 | -244 154                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -740 629                 | -726 187                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-4 384 805</b>        | <b>-4 915 862</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 850 906</b>         | <b>1 310 680</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 5   | 8 256                    | 20 800                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 6   | -1 028 638               | -1 198 896               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-1 020 382</b>        | <b>-1 178 096</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>830 524</b>           | <b>132 584</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>830 524</b>           | <b>132 584</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>830 524</b>           | <b>132 584</b>           |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr                                    | Not | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7   | 39 022 565        | 39 763 194        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>39 022 565</b> | <b>39 763 194</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>39 023 065</b> | <b>39 763 694</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |     | 9 953             | 20 259            |
| Övriga fordringar                              | 9   | 0                 | 17 858            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 68 045            | 79 677            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>77 998</b>     | <b>117 794</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          | 11  | <b>3 136 706</b>  | <b>2 998 229</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 214 704</b>  | <b>3 116 023</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>42 237 769</b> | <b>42 879 717</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------------|-----|------------|------------|
|-------------|-----|------------|------------|

**Eget kapital och skulder**

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          | 12 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |    |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |    | 322 675           | 322 675           |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 3 939 463         | 4 045 722         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |    | <b>4 262 138</b>  | <b>4 368 397</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | 466 622           | 227 781           |
| Årets resultat                               |    | 830 524           | 132 584           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |    | <b>1 297 146</b>  | <b>360 364</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>5 559 285</b>  | <b>4 728 761</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13 | 35 123 243        | 35 607 723        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>35 123 243</b> | <b>35 607 723</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13 | 484 480           | 1 489 480         |
| Leverantörsskulder                           |    | 139 856           | 297 927           |
| Skatteskulder                                |    | 13 100            | 13 490            |
| Övriga skulder                               | 14 | 152 161           | 169 465           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 765 644           | 572 871           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 555 241</b>  | <b>2 543 233</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>42 237 769</b> | <b>42 879 717</b> |

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

|                            |    |            |            |
|----------------------------|----|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  | 16 |            |            |
| Fastighetsinteckningar     |    | 49 888 500 | 49 888 500 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |    | Inga       | Inga       |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### 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 kvarvarande nyttjandeperioden som bedöms till 60 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Följande avskrivningsprocent tillämpas: | %      |
| Ursprunglig byggnad                     | 1,7    |
| Tillkommande utgifter                   | 2,5-10 |

#### 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 ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och 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 en 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 7 625 tkr.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

2014

2013

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 5 651 916        | 5 651 916        |
| Årsavgifter lokaler           | 371 940          | 371 940          |
| Hyrer                         | 134 494          | 131 044          |
| Överlåtelse- och pantavgifter | 33 524           | 19 796           |
| Övrigt                        | 403 980          | 420 408          |
| <b>Brutto</b>                 | <b>6 595 854</b> | <b>6 595 105</b> |
| <br>                          |                  |                  |
| Avgiftsbortfall               | -313 401         | -255 672         |
| Hysesbortfall övrigt          | -48 475          | -368 749         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>  | <b>6 233 978</b> | <b>5 970 683</b> |

| 2 Övriga rörelseintäkter | 2014 | 2013 |
|--------------------------|------|------|
|--------------------------|------|------|

|                                     |              |            |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter                     | 1 733        | 186        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 733</b> | <b>186</b> |

| 3 Drift- och fastighetskostnader | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|------|------|
|----------------------------------|------|------|

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel och städning              | -327 125          | -292 613          |
| Löpande underhåll/Reparationer              | -142 087          | -185 842          |
| Uppvärmning                                 | -649 784          | -721 292          |
| El                                          | -593 736          | -627 817          |
| Vatten                                      | -625 765          | -692 500          |
| Sophämtning                                 | -133 250          | -117 282          |
| Övriga avgifter                             | -103 929          | -101 102          |
| Förvaltningskostnader                       | -208 363          | -216 087          |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt            | -167 790          | -167 790          |
| Försäkringspremier                          | -51 059           | -44 767           |
| Övrigt                                      | -211 104          | -173 460          |
| <b>Summa drift- och fastighetskostnader</b> | <b>-3 213 991</b> | <b>-3 340 553</b> |

| 4 Personalkostnader och arvoden | 2014 | 2013 |
|---------------------------------|------|------|
|---------------------------------|------|------|

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Löner för anställda och vicevärd           | -151 000        | -146 300        |
| Styrelsearvoden                            | -66 500         | -60 800         |
| Studie- och arbetskommittéer               | -4 000          | 0               |
| Revisionsarvode föreningsvald revisor      | 0               | -2 500          |
| Övriga arvoden                             | 0               | -3 352          |
| Sociala avgifter                           | -31 179         | -31 202         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>-252 679</b> | <b>-244 154</b> |

**Medelantalet anställda**

Föreningen har inga anställda. Löner och ersättningar avser arbete som utförts av boende i föreningen.

| 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2014 | 2013 |
|----------------------------------------------------|------|------|
|----------------------------------------------------|------|------|

|                                                               |              |               |
|---------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter                                                 | 8 256        | 20 800        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>8 256</b> | <b>20 800</b> |

| 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2014 | 2013 |
|----------------------------------------------|------|------|
|----------------------------------------------|------|------|

|                                                         |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                                          | -1 028 638        | -1 198 896        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 028 638</b> | <b>-1 198 896</b> |

**7 Byggnader och mark****2014-12-31 2013-12-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Mörmön 51:3

**Byggnader och mark**

**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader**  
**Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader**

**62 839 115 62 839 115**  
**62 839 115 62 839 115**

**Ingående ackumulerade avskrivningar**  
 Årets avskrivningar  
**Utgående ackumulerade avskrivningar**

**23 286 921 22 560 734**  
 740 627 726 187  
**24 027 548 23 286 921**

**Anskaffningsvärde mark****211 000 211 000****Utgående redovisat värde byggnader och mark****39 022 567 39 763 194**

| Specifikation byggnader och mark    | Anskaffn.-<br>värde | Ing. ack<br>avskrivningar | Årets<br>avskrivning | Avskrivnings-<br>tid | Bokfört värde<br>2014-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| Ursprunglig byggnad                 | 56 791 307          | 22 544 428                | 570 781              | 1959-2073            | 33 676 098                  |
| Antennanläggning                    | 93 100              | 93 100                    | 0                    |                      | 0                           |
| Installation styr o regl utrustning | 279 708             | 223 768                   | 27 971               | 2006-2015            | 27 969                      |
| Balkonginglasning                   | 5 675 000           | 425 625                   | 141 875              | 2010-2049            | 5 107 500                   |
| <b>Byggnader</b>                    | <b>62 839 115</b>   | <b>23 286 921</b>         | <b>740 627</b>       |                      | <b>38 811 567</b>           |

**Mark****211 000****Markanläggning**

**Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning**  
**Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning**

**526 574 526 574**  
**526 574 526 574**

**Ingående ackumulerade avskrivningar**  
**Utgående ackumulerade avskrivningar**

526 574 526 574  
**526 574 526 574**

**Utgående redovisat värde markanläggning****0 0****Summa byggnader och mark****39 022 567 39 763 194**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 53 319 000 kr (53 319 000 kr). Värdeår 1992.

| Hustyp            | Byggnader  | Mark       | Totalt     |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Bostäder/Hyreshus | 42 000 000 | 10 200 000 | 52 200 000 |
| Lokaler           | 953 000    | 166 000    | 1 119 000  |
|                   | 42 953 000 | 10 366 000 | 53 319 000 |



| 8 Inventarier, verktyg och installationer                  |  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|------------------------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden, möbler           |  | 50 000           | 50 000           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden, kopieringsmaskin |  | 16 127           | 16 127           |
| Årets försäljningar/utrangeringar                          |  | -16 127          |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |  | <b>50 000</b>    | <b>66 127</b>    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        |  | 66 127           | 66 127           |
| Årets återföring avskrivningar                             |  | -16 127          |                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 |  | <b>50 000</b>    | <b>66 127</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            |  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                   |  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
| Andel i HSB                                                |  | 500              | 500              |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>        |  | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| 10 Övriga fordringar                                       |  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
| Skattekonto                                                |  | 0                | 17 858           |
| <b>Summa övriga fordringar</b>                             |  | <b>0</b>         | <b>17 858</b>    |
| 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            |  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
| Försäkring                                                 |  | 43 916           | 47 067           |
| Kabel-TV                                                   |  | 24 129           | 23 846           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |  | 0                | 8 764            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>  |  | <b>68 045</b>    | <b>79 677</b>    |
| 12 Kassa och bank                                          |  | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
| Swedbank                                                   |  | 3 136 706        | 2 998 229        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                |  | <b>3 136 706</b> | <b>2 998 229</b> |

**13 Eget kapital**

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång                 | 322 675              |                       | 4 045 722               | 227 781                | 132 584           | 4 728 761 |
| Under året<br>erlagda insatser             |                      |                       |                         |                        |                   | 0         |
| Resultatdisposition<br>enligt stämmobeslut |                      |                       |                         | 238 842                | -132 584          | 106 258   |
| Årets avsättning<br>enligt underhållsplan  |                      |                       | 400 000                 |                        |                   | 400 000   |
| Årets uttag<br>enligt underhållsplan       |                      |                       | -506 258                |                        |                   | -506 258  |
| Årets resultat                             |                      |                       |                         |                        | 830 524           | 830 524   |
| Belopp vid<br>årets utgång                 | 322 675              | 0                     | 3 939 464               | 466 623                | 830 524           | 5 559 285 |

**14 Skulder till kreditinstitut****2014-12-31 2013-12-31****Lånegivare****Räntesats****Löptid**

|              |       |                         |            |            |
|--------------|-------|-------------------------|------------|------------|
| Stadshypotek | 2,56% | 2013-12-01 - 2015-12-01 | 10 640 695 | 10 802 735 |
| Stadshypotek | 1,77% | 2014-12-04 - 2015-03-04 | 11 262 303 | 11 378 711 |
| Stadshypotek | 4,22% | 2006-12-07 - 2016-12-01 | 9 447 225  | 9 608 257  |
| Stadshypotek | 1,77% | 2014-12-04 - 2015-03-04 | 4 257 500  | 5 307 500  |

**Summa skulder till kreditinstitut****35 607 723 37 097 203**

Avgår kortfristig del

484 480 494 480

**Långfristig del av skulder till kreditinstitut****35 123 243 36 602 723**

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 484 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 33 mj kr.

**15 Övriga skulder****2014-12-31 2013-12-31**

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Inre fond                   | 104 608        | 0             |
| Källskatt december          | 47 510         | 43 668        |
| Skattekonto                 | 43             | 0             |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>152 161</b> | <b>43 668</b> |



| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| BoRevision revisionsarvode                                | 10 550         | 10 150         |
| Upplupen elkostnad                                        | 58 372         | 0              |
| Upplupen fjärrvärme                                       | 96 244         | 0              |
| Upplupna räntekostnader                                   | 73 898         | 88 394         |
| Arvode stämмоvald revisor                                 | 0              | 2 500          |
| Sociala avgifter                                          | 17 900         | 16 490         |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror                           | 508 680        | 454 613        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 724            |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>765 644</b> | <b>572 871</b> |

| 17 Ställda säkerheter           | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna pantbrev i fastigheter  | 56 488 500        | 56 488 500        |
| Varav obelånade                 | -6 600 000        | -6 600 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>49 888 500</b> | <b>49 888 500</b> |

Skoghall den 23 / 3 2015

Mikael Branzén

Leif Söder

Arle Rudolfsson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2015

Camilla Brölin  
Föreningsvald revisor

Jan Henriksson

Anette Karlsson

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget, i Skoghall org.nr. 773200-1610

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall för år 2014.

#### *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 2014 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 Berget i Skoghall för år 2014.

#### *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 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.

Karlstad den 27.3 2015



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Camilla Brölin  
Av föreningen vald revisor

## ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s 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 förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

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

**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 eventuell underskott) ska hanteras.

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s 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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

### JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar 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, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**KASSA OCH BANK:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

**SKULDER:** Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex 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 underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex 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 (t.ex 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 tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

## EGNA ANTECKNINGAR

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible][illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

## EGNA ANTECKNINGAR

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible][illegible][illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

## EGNA ANTECKNINGAR

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible][illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..

[illegible]

ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ë ..