



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

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

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

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet, Mörmon 51:3, som stod färdigställd år 1959. Fastigheten består av 4 byggnader med totalt 130 bostäder på 7 513,5 m² i 13 trappuppgångar på Vändgatan 1-11 och Vändgatan 2 samt två bostadsrättslokaler på 295 m². 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.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2015. Under verksamhetsåret har 10 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.

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

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

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Michael Branzén, Jan Henriksson, Anette Karlsson och Arle Rudolfsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Gun-Britt Sandberg.

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

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

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



Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Karlstads Energi	Elnät
Fortum Markets	El
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonginglasning	2010

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-03-25.

Reparationer: Under året har följande större oförutsedda reparationer ägt rum:

Byte fläkt i soprum, ljuskällor i lyktstolpe och pollare, åtgärder efter radonutredning, byte dränkbara pumpar, ny ljusslinga till julgran. Total kostnad ca 118 000 kr. Därtill har föreningen drabbats av en vattenskada där kostnaden uppgick till ca 45 000 kr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Målning av uthus, pelare, vindskivor och betonggrill. Renovering av trapphus golv (påbörjat). Belysning gästparkering, ny handikapplats för bil, ombyggnad lekyta, ny belysning entréer (LED). Ombyggnad av trapp- och ytterbelysning. Totalt kostnad ca 320 000 kr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad Marie Källback, HSB Värmland, och reviderades senast 2015-02-09.

Stambyte finns inte med i den uprättade underhållsplanen.



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

Ev. målning källargolv	20 000 kr
2016: lagning vägar	5 000 kr
2016: utredning radon	30 000 kr
2016: Buskar omplantering	5 000 kr
2017-18: Byte låscylinrar	250 000 kr
2018: Utvändigt underhåll byggnad	55 000 kr
2018: Underhåll parkering, asfaltering mm	315 000 kr
2019: Utvändigt underhåll	100 000 kr
2019: Ventilationsunderhåll och OVK	142 000 kr
2019: Byte entrépartier	756 000 kr
2020: Underhåll tvättstugor	157 400 kr
2020: Byte takfläktar	284 500 kr
2020: Takarbeten	428 000 kr
2020: Fasadarbeten, hängrännor, stuprör mm	510 000 kr
Summa	3 057 900 kr

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder inkl balkongtillägg uppgår i genomsnitt till 752 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2016. Månadsavgiften innefattar kostnaden för uppvärmning samt vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som bostadsrättshavaren betalar till föreningen.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 823 993 kr. Under året har föreningen amorterat 783 730 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 st (22 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 142 st varav röstberättigade medlemmar 128 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	6 209	6 234	6 226	6 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	851	831	133	613
Soliditet, %	15%	13%	11%	11%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	752	752	752	690
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 459	4 560	4 751	4 815
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	433	444	459	456



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	964 736
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	322 589
Avsättning till underhållsfonden*	-700 000
Årets resultat	850 618
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 437 944

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat	1 437 944
----------------------------	------------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 208 551	6 233 978
Övriga rörelseintäkter	2	84 431	1 733
Summa rörelseintäkter		6 292 982	6 235 711
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 092 380	-3 213 991
Övrig externa kostnader		-110 769	-109 916
Underhåll enligt plan		-322 589	-67 590
Personalkostnader och arvoden	4	-285 803	-252 679
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-740 625	-740 629
Summa rörelsekostnader		-4 552 165	-4 384 805
Rörelseresultat		1 740 816	1 850 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4	8 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-890 202	-1 028 638
Summa finansiella poster		-890 198	-1 020 382
Resultat efter finansiella poster		850 618	830 524
Resultat före skatt		850 618	830 524
Årets resultat		850 618	830 524

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 281 940	39 022 565
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 281 940	39 022 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 282 440	39 023 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 642	9 953
Övriga fordringar	10	171	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	75 896	68 045
Summa kortfristiga fordringar		81 709	77 998
Kassa och bank	12	3 947 371	3 136 706
Summa omsättningstillgångar		4 029 080	3 214 704
SUMMA TILLGÅNGAR		42 311 520	42 237 769

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 675	322 675
Fond för yttre underhåll		4 649 284	3 939 463
Summa bundet eget kapital		4 971 959	4 262 138
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		587 325	466 622
Årets resultat		850 618	830 524
Summa fritt eget kapital		1 437 944	1 297 146
Summa eget kapital		6 409 903	5 559 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	34 342 513	35 123 243
Summa långfristiga skulder		34 342 513	35 123 243
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	481 480	484 480
Leverantörsskulder		316 205	139 856
Skatteskulder		6 299	13 100
Övriga skulder	15	132 127	152 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	622 993	765 644
Summa kortfristiga skulder		1 559 104	1 555 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 311 520	42 237 769

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	17		
Fastighetsinteckningar		49 888 500	49 888 500
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. Byggnaden skrivs av enligt en 60-årig rak plan.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Tillkommande utgifter	2,5-10,0

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 7 625 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	5 651 916	5 651 916
Årsavgifter lokaler	371 940	371 940
Hyror	135 261	134 494
Överlåtelse- och pantavgifter	22 251	33 524
Övrigt	395 916	403 980
Brutto	6 577 284	6 595 854
Hysesbortfall övrigt	-368 733	-361 876
Summa nettoomsättning	6 208 551	6 233 978



2 Övriga rörelseintäkter		2015	2014
Ersättning från försäkringsbolag		77 370	0
Övriga intäkter		7 061	1 733
Summa övriga rörelseintäkter		84 431	1 733

3 Drift- och fastighetskostnader		2015	2014
Fastighetsskötsel och städning		-269 964	-327 125
Löpande underhåll/Reparationer		-95 710	-142 087
Uppvärmning		-638 768	-649 784
El		-575 610	-593 736
Vatten		-614 301	-625 765
Sophämtning		-127 307	-133 250
Övriga avgifter		-104 709	-103 929
Förvaltningskostnader		-223 211	-208 363
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-167 790	-167 790
Försäkringspremier		-43 916	-51 059
Övrigt		-231 094	-211 104
Summa drift- och fastighetskostnader		-3 092 380	-3 213 991

4 Personalkostnader och arvoden		2015	2014
Löner för anställda och vicevärd		-145 000	-151 000
Styrelsearvoden		-83 230	-66 500
Arvoden arbetskommittéer		-19 000	-4 000
Revisionsarvode föreningsvald revisor		-2 500	0
Sociala avgifter		-36 073	-31 179
Summa personalkostnader och arvoden		-285 803	-252 679

Medelantalet anställda
Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2015	2014
Ränteintäkter		4	8 256
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	8 256

6 Räntekostnader och liknande resultatposter		2015	2014
Räntekostnader		-890 202	-1 028 638
Summa räntekostnader och liknande resultatposter		-890 202	-1 028 638

**7 Byggnader och mark****2015-12-31 2014-12-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Mörmon 51:3.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	62 839 115	62 839 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	62 839 115	62 839 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	24 027 550	23 286 921
Årets avskrivningar	740 625	740 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	24 768 175	24 027 550
Anskaffningsvärde mark	211 000	211 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	38 281 940	39 022 565

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	56 791 307	23 115 211	570 781	1959-2073	33 105 315
Antennanläggning	93 100	93 100	0		0
Installation styr o regl utrustning	279 708	251 739	27 969	2006-2015	0
Balkonginglasning	5 675 000	567 500	141 875	2010-2049	4 965 625
Byggnader	62 839 115	24 027 550	740 625		38 070 940

Mark 211 000**Markanläggning**

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	526 574	526 574
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning	526 574	526 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	526 574	526 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	526 574	526 574
Utgående redovisat värde markanläggning	0	0
Summa byggnader och mark	38 281 940	39 022 565

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	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden, möbler	50 000	50 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden, kopieringsmaskin	0	16 127
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-16 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	50 000	66 127
Årets återföring avskrivningar	0	-16 127
Utgående ackumulerade avskrivningar	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	0	0
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	171	0
Summa övriga fordringar	171	0
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	51 221	43 916
Kabel-TV	24 675	24 129
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 896	68 045
12 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	3 947 371	3 136 706
Summa kassa och bank	3 947 371	3 136 706

**13 Eget kapital**

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 675	3 939 463	466 622	830 524
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 410	498 114	-830 524
Avsättning framtida underhåll enligt plan		700 000	-700 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-322 589	322 589	
Årets resultat				850 618
Belopp vid årets utgång	322 675	4 649 284	587 325	850 618

14 Skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

Långivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	4,22%	2006-12-01 - 2016-12-01	9 286 193	9 447 225
Stadshypotek	1,50%	2015-12-04 - 2016-03-04	3 913 250	4 257 500
Stadshypotek	1,50%	2015-12-04 - 2016-03-04	11 145 895	11 262 303
Stadshypotek	1,30%	2015-12-01 - 2016-12-01	10 478 655	10 640 695
Summa skulder till kreditinstitut			34 823 993	35 607 723
Avgår kortfristig del			481 480	484 480
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			34 342 513	35 123 243

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 481 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 32,4 mj kr.

15 Övriga skulder**2015-12-31 2014-12-31**

Inre fond	83 172	104 608
Källskatt	48 510	47 510
Skattekonto	0	43
Övriga skulder	445	0
Summa övriga skulder	132 127	152 161

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

BoRevision revisionsarvode	10 838	10 550
Upplupen elkostnad	0	58 372
Upplupen fjärrvärme	0	96 244
Upplupna räntekostnader	58 855	73 898
Sociala avgifter	18 306	17 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	534 994	508 680
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 993	765 644



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghäll

Org nr 773200-1610

17 Ställda säkerheter 2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	56 488 500	56 488 500
Varav obelånade	6 600 000	6 600 000
Summa ställda säkerheter	49 888 500	49 888 500

Skoghäll den 25/4 2016

Michael Branzén

Jan Henriksson

Leif Söder

Anette Karlsson

Arle Rudolfsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2016

Camilla Brehn
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

U.S

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 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 Berget i Skoghall 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 31 5 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Camilla Erolin
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/anspråktagande 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 (förskotts- hyror, 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 förhållander 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.

