



ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Lunna 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.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

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 i Skoghall, Mörmön 51:5, som stod färdigställd år 1955-1957. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 51 st 1 RoK 1 793,5 m², 105 st 2 RoK 6 109,5 m², 67 st 3 RoK 4 573,5 m², 24 st 4 RoK 2 116 m² och 1 st 5 RoK 118,5 m². Föreningen har även 14 st uthyrningslokaler på totalt 617 m², 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. med tilläggskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Stadgar: Vid årsmötet 27 maj 2015 antog föreningen HSB Riksförbunds 2011 års normalstadgar version 4 för bostadsrättsförening med anpassningar i §11 och § 27 för insats som beräkningsgrund.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015. Extrastämma hölls 17 november 2015 där stämman fastställde årsmötesbeslutet angående nya stadgar. Under verksamhetsåret har 11 st (14 st) protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stig Svensson och Alexzandra Strandberg med Sylvia Eriksson, Jan Ankarsund, Per Jämtervik och Mattias Gråberg som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Stig Svensson	ordförande	i tur att avgå
Alexzandra Strandberg	vice ordförande	har avgått under året
Jan Ankarsund	sekreterare	
Per Jämtervik	vice sekreterare	i tur att avgå
Sylvia Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Mattias Gråberg	ledamot	
Pernilla Åberg	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Alexzandra Strandberg, Sylvia Eriksson samt Mattias Gråberg, två i förening.

Valberedning: Vakant.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Revisorer: Revisorer har varit Evert Andersson med Ulf Lagerkvist som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Värmlands Fastighetsservice utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Från och med 2016-01-01 har föreningen en fullvärdesförsäkring i Protector Forsikring ASA.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, vicevärd, energiavtal
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Fortum	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	TV
Securitas	Bevakning
Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring t.o.m. 31/12 -15
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring fr.o.m. 1/1 -16
Bredbandsbolaget	Internet

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredband	2004
Balkonger	2011
Sophus	2011

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-01-16.

Reparationer: Under verksamhetsåret har en avloppsledning på Mellanvägen 2 har reparerats.

Underhåll: Under året har följande underhållsåtgärder utförts
 Omläggning av papptak garagelänga på Tallvägen 12
 Radonmätning i 20% av lägenhetsbeståndet
 Byte av 2 st manglar
 Installation av 1 avfuktare i torkrummet på Lunserudsvägen 10
 Upprustning av lekplatsutrustning



Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast under år 2014.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2043 till en kostnad av 33,9 mkr i 2015 års penningvärde.

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

Byte av ytterbelysning till energisnål typ	200 000 kr
Modernisering av yttermiljö (trädgård)	1 000 000 kr
Färdigställande av gymlokal	150 000 kr
Ny styr och reglerteknik av värmesystem	150 000 kr
Nytt expansionssystem samt filter till värmesystem	150 000 kr
Underhåll av avloppssystem under marknivå	300 000 kr
Summa	1 950 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas att finansieras med egna medel.

Ytterligare underhåll: Utöver ovanstående underhåll kommer åtgärder efter radonmätning utföras. Kostnaden för detta är i dagsläget inte klarlagd utan beror på vilken/vilka åtgärder som krävs.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 556 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för år 2016. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 228 414 kr. Under året har föreningen amorterat 962 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 26 st (20 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 282 st varav röstberättigade medlemmar 240 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	9 771	9 647	9 665	9 536
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 619	884	375	259
Soliditet, %	20%	18%	16%	15%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	556	550	550	539
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 211	3 274	3 452	3 624
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	331	344	359	339



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	3 424 683
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	395 855
Avsättning till underhållsfonden*	-1 800 000
Årets resultat	1 618 944
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 639 483

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat	3 639 483
---------------------	-----------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan inkl. stammar.

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	9 770 942	9 647 213
Övriga rörelseintäkter	2	8 780	32 272
Summa rörelseintäkter		9 779 722	9 679 485
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 928 354	-5 157 143
Övrig externa kostnader		-157 632	-175 976
Underhåll enligt plan		-395 855	-319 810
Personalkostnader och arvoden	4	-139 441	-119 030
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 495 617	-1 477 615
Summa rörelsekostnader		-7 116 898	-7 249 574
Rörelseresultat		2 662 823	2 429 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	411	405
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 044 290	-1 546 333
Summa finansiella poster		-1 043 879	-1 545 928
Resultat efter finansiella poster		1 618 944	883 983
Årets resultat		1 618 944	883 983



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	60 577 376	62 072 993
Summa materiella anläggningstillgångar		60 577 376	62 072 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		60 577 876	62 073 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 017	17 593
Övriga fordringar	9	688 480	49 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	151 581	42 827
Summa kortfristiga fordringar		862 078	109 962
Kassa och bank	11	2 581 012	1 223 229
Summa omsättningstillgångar		3 443 090	1 333 191
SUMMA TILLGÅNGAR		64 020 966	63 406 684



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

668 219

668 219

Fond för yttre underhåll

8 702 817

6 830 357

Summa bundet eget kapital

9 371 036

7 498 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 020 538

3 009 016

Årets resultat

1 618 944

883 983

Summa fritt eget kapital

3 639 483

3 892 998

Summa eget kapital

13 010 519

11 391 574

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

48 265 562

49 228 414

Summa långfristiga skulder

48 265 562

49 228 414

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

962 852

962 852

Leverantörsskulder

417 538

163 196

Övriga skulder

14

348 597

341 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 015 898

1 319 518

Summa kortfristiga skulder

2 744 885

2 786 696

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 020 966

63 406 684

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

16

Fastighetsinteckningar

58 024 000

58 024 000

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. Byggnaden skrivs av enligt en 105-årig rak plan.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,4
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 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 3 448 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	8 173 896	8 093 364
Årsavgifter balkonger	1 170 828	1 170 828
Hyror	418 685	408 781
Överlåtelse- och pantavgifter	41 396	36 855
Brutto	9 804 805	9 709 828
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463	-22 463
Hyresbortfall övrigt	-11 400	-40 152
Summa nettoomsättning	9 770 942	9 647 213



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Övriga intäkter	8 780	32 272
Summa övriga rörelseintäkter	8 780	32 272
3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-664 695	-704 965
Löpande underhåll/Reparationer	-275 961	-343 093
Uppvärmning	-1 348 297	-1 462 665
El	-189 752	-203 571
Vatten	-1 022 069	-1 114 310
Sophämtning	-222 713	-227 366
Övriga avgifter	-141 141	-140 505
Förvaltningskostnader	-623 990	-527 301
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-230 970	-230 970
Försäkringspremier	-101 422	-100 740
Övrigt	-107 345	-101 657
Summa drift- och fastighetskostnader	-4 928 354	-5 157 143
4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Styrelsearvoden	-77 674	-107 394
Arvoden arbetskommittéer	-34 822	1 905
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-23 445	-10 041
Summa personalkostnader och arvoden	-139 441	-119 030
Medelantalet anställda		
Föreningen har ingen anställd personal		
5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	411	405
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	411	405
6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-1 042 954	-1 546 333
Övriga finansiella kostnader	-1 336	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 044 290	-1 546 333



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

7 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Mörmön 51:5.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Årets investeringar

86 107 647	85 927 647
0	180 000

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

86 107 647	86 107 647
------------	------------

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

24 390 254	22 912 639
1 495 617	1 477 615

Utgående ackumulerade avskrivningar

25 885 871	24 390 254
------------	------------

Anskaffningsvärde mark

355 600	355 600
---------	---------

Utgående redovisat värde byggnader och mark

60 577 376	62 072 993
------------	------------

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	59 661 741	21 283 051	834 319	1955-2060	37 544 371
Bredbandsinstallation 2004	534 016	534 016			0
Balkonger	24 322 444	2 432 243	608 062	2011-2050	21 282 139
Sophus	1 409 446	140 944	35 236	2011-2050	1 233 266
Vägbommar och trafikstolpar	180 000	0	18 000	2016-2025	162 000
Byggnader	86 107 647	24 390 254	1 495 617		60 221 776

Mark

355 600

Summa byggnader och mark

60 577 376	62 072 993
------------	------------

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 75 317 000 kr (75 317 000 kr). Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Småhus	64 000 000	10 600 000	74 600 000
Lokaler	717 000	0	717 000
	64 717 000	10 600 000	75 317 000

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

49 134	49 134
--------	--------

För högt deb vatten 2015 Hammarö Kommun, utbetalas 2016

639 346	0
---------	---

Skattekonto

0	408
---	-----

Summa övriga fordringar

688 480	49 542
---------	--------

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Försäkring

116 635	0
---------	---

Kabel-TV

34 946	34 174
--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0	8 653
---	-------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 581	42 827
---------	--------



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

11 Kassa och bank 2015-12-31 2014-12-31

Handelsbanken (beviljad kredit 1 000 000 kr varav utnyttjad 0 kr)	2 578 650	1 220 229
Handkassa	2 362	3 000
Summa kassa och bank	2 581 012	1 223 229

12 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	6 830 357	3 009 016	883 983
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			468 315	415 668	-883 983
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 800 000	-1 800 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-395 855	395 855	
Årets resultat					1 618 944
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	8 702 817	2 020 539	1 618 944

13 Skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	1,57%	2014-12-01 - 2017-12-01	3 597 484	3 677 428
Stadshypotek	1,57%	2014-12-01 - 2017-12-01	2 652 667	2 710 335
Stadshypotek	4,60%	2011-01-04 - 2016-01-30	5 430 000	5 550 000
Stadshypotek	1,48%	2015-03-01 - 2019-03-01	5 430 000	5 550 000
Stadshypotek	1,05%	2015-03-30 - 2016-03-30	4 964 792	5 067 160
Stadshypotek	1,25%	2015-12-01 - 2017-12-01	4 825 983	4 926 523
Stadshypotek	1,50%	2015-06-01 - 2020-06-01	17 777 488	17 959 820
Stadshypotek	1,17%	2015-09-30 - 2018-09-30	4 550 000	4 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			49 228 414	50 191 266

Avgår kortfristig del	962 852	962 852
-----------------------	---------	---------

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	48 265 562	49 228 414
---	-------------------	-------------------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 963 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 45 mj kr.

14 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Inre fond	319 297	309 664
Depositioner	29 300	29 300
Mervärdesskatt	0	1 056
Övrigt	0	1 110
Summa övriga skulder	348 597	341 130



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

BoRevision revisionsarvode	18 638	18 138
Upplupen elkostnad	0	21 933
Upplupen fjärrvärme	0	296 497
Upplupna räntekostnader	84 241	102 730
Arvoden	91 076	98 344
Sociala avgifter	22 702	20 417
Förskottsbetalda avgifter/hyror	784 041	761 459
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 200	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 015 898	1 319 518

16 Ställda säkerheter

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	58 024 000	58 024 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	58 024 000	58 024 000

Skoghall den 2/5 2016

Stig Svensson

Stig Svensson

Jan Ankarsund

Jan Ankarsund

Sylvia Eriksson

Sylvia Eriksson

Pernilla Åberg

Pernilla Åberg

Per Jäntervik

Per Jäntervik

Mattias Gråberg

Mattias Gråberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2016

Evert Andersson

Evert Andersson

Föreningsvald revisor

Urban Johansson

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Av IISB Riksförbund förordnad revisor

*21 7/2
Se
14 6/2
PD 4.0*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna, i Skoghall org.nr. 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna 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 Lunna 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 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 3 15 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Evert Andersson
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

Visar 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 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.