



# ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2015

## HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

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

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

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





# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

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 Karlstad, Målaren 3, som stod färdigställd år 1951. Fastigheten består av 84 bostäder på totalt 5 049 m<sup>2</sup> varav tre st ägs av föreningen och hyrs ut. Det finns även 16 uthyrningslokaler med totalt 622 m<sup>2</sup> samt 12 garage och 9 bilplatser. Föreningen består av 6 hus med sammanlagt 12 trappuppångar på adressen Ulvsbygatan 16-20 och Norrstrandsgatan 69-71. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003, typavvikelse kapitalavgäld med tillhörande komplement.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2015. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Johnny Ånerud. Föreningen närvarade ej vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Roland Brandt	ordförande	
Kjell Malm	sekreterare	
Johnny Ånerud	ledamot	i tur att avgå
Jimmy Salomonsson	ledamot	i tur att avgå
Erik Wikström	suppleant	i tur att avgå
Arne Holm	suppleant	i tur att avgå

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Roland Brandt, Kjell Malm, Jimmy Salomonsson och Johnny Ånerud två i förening.

*Valberedning:* Vakant

*Revisorer:* Revisorer har varit Jerker Österdahl med Yngve Nilsson som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

*Förvaltning:* Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Vicevärdssysslor har uppdelats inom styrelsen. I övrigt inga anställda.

*Försäkring:* Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m. 1 januari 2016 har föreningen motsvarande försäkring hos Protector Forsikring ASA.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

*Väsentliga avtal:* Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Värmland  
Värmlands fastighetsservice  
Karlstad Energi  
Vattenfall  
Karlstad Kommun  
Comhem AB  
Gjensidige Forsikring ASA  
Fr.o.m. 2016-01-01 Protector Forsikring ASA

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Elnät samt fjärrvärme  
Elhandel  
Vatten  
TV, bredband och telefoni  
Fastighetsförsäkring

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

Åtgärd

Källsorteringsskåp

År

2012

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

*Stadseenlig beiskning:* Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-10-10.

*Reparationer:* Vattenskada i en lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren har betalt självriskan till föreningen.

Reparation av tak i ett vindsförråd efter läckage från taket till en kostnad av 65 tkr.

*Underhåll:* Föreningen har bytt ut en tvättmaxin under året till en kostnad av 30 tkr.

*Underhållsplan:* Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2008 och hålls uppdaterad.

Underhållsplanen har upprättats av Klara Arkitektbyrå AB, Karlstad.

*Kommande underhåll:* Målning av trapphus, cykelrum och fönsterbleck. Dessutom kontroll av yttertak.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 615 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2016. Månadsavgiften innefattar värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Avseende bredband kan de boende välja mellan ComHem och Bredbandsbolaget.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 723 468 kr. Under året har föreningen amorterat 983 966 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 18 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 (7) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 st varav röstberättigade medlemmar 82 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



## Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	3 622	3 593	3 599	3 567
Resultat efter finansiella poster, tkr	714	899	684	626
Soliditet, %	44%	42%	39%	37%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	615	615	615	615
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	3 125	3 299	3 459	3 592
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	305	267	275	260

## Förslag till 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	4 423 469
Disposition från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	29 717
Avsättning till fond för yttre underhåll*	-268 000
Årets resultat	713 561
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>4 898 747</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat, överföres i ny räkning	4 898 747
---	-----------

\* Avsättning till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

Ytterligare upplysningar vad beträffande 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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 622 208	3 592 782
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 622 208</b>	<b>3 592 782</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 669 529	-1 457 760
Övrig externa kostnader		-53 702	-53 610
Underhåll enligt plan		-29 717	0
Personalkostnader och arvoden	3	-60 296	-58 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-540 491	-540 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 353 736</b>	<b>-2 109 874</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 268 473</b>	<b>1 482 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27 742	72 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-582 654	-656 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 912</b>	<b>-583 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>713 561</b>	<b>899 388</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>713 561</b>	<b>899 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>713 561</b>	<b>899 388</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	25 159 019	25 699 510
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 159 019</b>	<b>25 699 510</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 159 519</b>	<b>25 700 010</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 113	888
Övriga fordringar	8	90	685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 740	48 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 943</b>	<b>50 176</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	6 215 221	6 192 520
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>1 551 003</b>	<b>1 264 061</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 815 167</b>	<b>7 506 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 974 686</b>	<b>33 206 767</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 591 724	3 591 724
Fond för yttre underhåll		6 159 516	5 653 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 751 240</b>	<b>9 244 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 185 186	3 792 081
Årets resultat		713 561	899 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 898 747</b>	<b>4 691 469</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 649 986</b>	<b>13 936 426</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 658 365	17 723 468
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 658 365</b>	<b>17 723 468</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 065 103	983 966
Leverantörsskulder		229 514	247 541
Skatteskulder		1 527	0
Övriga skulder	14	32 079	33 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	338 112	281 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 666 335</b>	<b>1 546 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 974 686</b>	<b>33 206 767</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	16		
Fastighetsinteckningar		31 667 900	31 667 900
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avkrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 75 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,5
Tillkommande utgifter	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 beslutas av styrelsen. Eventuella 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 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 21 430 tkr.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 102 624	3 102 624
Hyror	488 166	486 879
Överlåtelse- och pantavgifter	13 571	8 214
Övriga intäkter	22 780	0
<b>Brutto</b>	<b>3 627 141</b>	<b>3 597 717</b>
Hyresbortfall övrigt	-4 923	-4 923
Öresutjämning	-10	-12
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 622 208</b>	<b>3 592 782</b>



2 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-180 622	-162 150
Löpande underhåll/Reparationer	-177 472	-71 652
Uppvärmning	-620 561	-610 132
El	-80 387	-82 341
Vatten	-195 507	-194 204
Sophämtning	-33 038	-31 171
Övriga avgifter	-37 692	-37 692
Förvaltningskostnader	-107 117	-99 201
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-130 062	-127 878
Försäkringspremier	-39 180	-32 650
Övrigt	-67 891	-8 688
<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>-1 669 529</b>	<b>-1 457 760</b>

3 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Styrelsearvoden	-41 500	-40 500
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-4 500	-4 000
Sociala avgifter	-14 296	-13 514
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>-60 296</b>	<b>-58 014</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	27 742	72 767

5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-582 554	-656 188
Övriga finansiella kostnader	-100	-100
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-582 654</b>	<b>-656 288</b>

6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Föreningen äger byggnaderna på fastighetern Målaren 3, Karlstad.

#### Byggnader och mark

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>34 008 700</b>	<b>34 008 700</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>34 008 700</b>	<b>34 008 700</b>
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>9 434 690</b>	<b>8 894 199</b>
Årets avskrivningar	540 491	540 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>9 975 181</b>	<b>9 434 690</b>
<b>Anskaffningsvärde mark</b>	<b>1 125 500</b>	<b>1 125 500</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>25 159 019</b>	<b>25 699 510</b>



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad

Org nr 716411-2331

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	33 874 500	9 352 290	533 091	1986-2060	23 989 119
Bredband	60 200	60 200			0
Källsorteringsskåp	74 000	22 200	7 400	2012-2021	44 400
<b>Byggnader</b>	<b>34 008 700</b>	<b>9 434 690</b>	<b>540 491</b>		<b>24 033 519</b>
<b>Mark</b>					<b>1 125 500</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>				<b>25 159 019</b>	<b>25 699 510</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 42 965 tkr (42 965 tkr). Vårdeår 1986.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	31 000 000	9 400 000	40 400 000
Lokaler	1 953 000	612 000	2 565 000
	32 953 000	10 012 000	42 965 000

### 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB	500	500
-------------	-----	-----

### 8 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattefordran	0	655
Skattekonto	90	30
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>90</b>	<b>685</b>

### 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Försäkring	0	39 180
Kabel-TV	9 430	9 423
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 310	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>47 740</b>	<b>48 603</b>

### 10 Övriga kortfristiga placeringar

2015-12-31 2014-12-31

	Räntesats	Löptid		
Swedbank specialkonto	rörlig	löpnade	4 005 260	4 000 000
SBAB sparkonto	rörlig	löpande	2 209 961	2 192 520
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>6 215 221</b>	<b>6 192 520</b>

### 11 Kassa och bank

2015-12-31 2014-12-31

Swedbank penningmarknadskonto	1 550 629	1 263 440
Handkassa	374	621
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 551 003</b>	<b>1 264 061</b>

**12 Eget kapital**

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 985 642	1 606 082	5 653 233	3 792 081	899 388
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			268 000	631 388	-899 388
Avsättning framtida underhåll enligt plan			268 000	-268 000	
Disposition av yttre fond			-29 717	29 717	
Årets resultat					713 561
Belopp vid årets utgång	1 985 642	1 606 082	6 159 516	4 185 186	713 561

Enligt ekonomisk plan uppgår totala insatser till 2 059 653 kr. Vid årsskiftet är 3 st lägenheter ännu ej upplåtna som bostadsrätter.

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

Långgivare	Räntesats	Löptid		
SBAB	2,50%	2014-05-15 - 2017-04-18	935 956	1 592 045
SBAB	2,48%	2014-08-22 - 2019-06-27	6 044 190	6 149 809
SBAB	3,65%	2013-08-26 - 2018-06-15	10 743 322	10 965 580
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>17 723 468</b>	<b>18 707 434</b>
Avgår kortfristig del			1 065 103	983 966
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 658 365</b>	<b>17 723 468</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 1 065 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 12 398 tkr.

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

Inre fond	32 079	33 862
-----------	--------	--------

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

BoRevision revisionsarvode	8 350	8 125
Upplupna styrelsearvoden	23 000	21 500
Arvode stämмоvald revisor	4 500	4 000
Upplupna sociala avgifter	8 641	8 012
Förskottsbetalda avgifter/hyror	293 621	239 867
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>338 112</b>	<b>281 504</b>



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Karlstad

Org nr /16411-2331

### 16 Ställda säkerheter

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	31 667 900	31 667 900
Varav obelånade	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 667 900</b>	<b>31 667 900</b>

Karlstad den 4/4.....2016

Roland Brandt

Johnny Ånerud

Kjell Malm

Jimmy Salomonsson

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4.....2016

Jerker Österdahl  
Föreningsvald revisor

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Målaren, i Karlstad org.nr. 716411-2331

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Målaren i Karlstad för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 7/14 2016



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Jerker Österdahl  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### 2. Resultaträkningen

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

### 3. Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftskostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån 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.