



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Stocken 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.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Stocken 5 och 6, som stod färdigställd år 1963. Fastigheten består av 6 hus med sammanlagt 24 trappuppgångar. Adressen är Hagalundsgatan 36 och 38 samt Stenhagsgatan 4, 6, 8 och 10. Det finns 180 bostadslägenheter med ytan 12 439,5 m² samt 13 lokaler med ytan 397 m². Föreningen har även 141 st bilplatser, varav en för tjänstefordon och 53 st garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, med några tillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2014. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lilian Byström	ordförande	
Per Spector	vice ordförande	i tur att avgå
Bengt Byström	sekreterare	
Erik Tholin	vice sekreterare	i tur att avgå
Louise Eklund	ledamot	
Gert Sääf	ledamot	i tur att avgå
John Arne von Essen	utsedd av HSB Värmland	

Föreningens firma har tecknats av Lilian Byström, Bengt Byström, Per Spector och Carina Nordh, två i förening.

Valberedningen har bestått av Maria Blom (sammankallande), Margit Mühlendorf och Rickard Rundgren.

Revisorer har varit Mette Bråten Johansson med Jan Christer Fryksenius som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och fastighetsskötseln av egen personal samt Riksbyggen och ISS. Föreningen har även fastighetsoptimeringsavtal och energioptimeringsavtal med HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Carina Nordh varit under året.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

Föreningen har avtal med nedanstående:

Leverantör

HSB Värmland
Riksbyggen och ISS
Karlstad Energi
Karlstad Kommun
ComHem
Bredbandsbolaget
Securitas
Gjensidige Forsikring ASA
Minol

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
El och fjärrvärme
Vatten
Tv
Bredband och telefoni
Bevakning
Fastighetsförsäkring
Individuell el/vattenmätning

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

Åtgärd

Inglasning av balkonger
Elinstallationer, relining dag och spillvatten
Individuell el och vattenmätning
Byte av samtliga värmekulvertar

År

2012
2012
2011
2010-2012

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014-08-19.

Större underhåll/utgifter under året:

Torktumlare utbytt i grovtvättstugan och ny tvättmaskin i 4 A.
Nya automatiska portar samt jordfelsbrytare i garage.
Tilläggsisolering av köksväggar i några lägenheter.
Utomhusgivare för fjärrvärmesystemet flyttad och tio inomhusgivare monterade.
Bastec värmeSTYRsystem installerat för att sänka effektuttaget av fjärrvärme.
Vicevärden har påbörjat bättring av linjer på parkeringen med nyinköpt utrustning.
Aptus passage- och bokningssystem har installerats för entrédörrar och bokningslokaler.
HSB har säkerhetsåtgärdat hela vårt elsystem och genomfört brandsyn.
Gaveln vid 6 A har rivits, renoverats och tilläggsisolerats.
Jordfelsbrytare för motorvärmare har bytts ut.
Takfläkt i 36 A utbytt.

Styrelsen har i samarbete med HSB Värmland under de senaste fyra åren fortsatt att investera i åtgärder för att minska föreningens energiförbrukning. Från referensåret 2010 har vi under dessa år lyckats minska förbrukningen av fjärrvärme med 12% , vatten med 20% och el med 12%.

Solariet har avvecklats.

Föreningen har köpt in en lägenhet för uthyrning som vicevärds tjänstebostad.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens utbildningstillfällen under 2014:

Bokslutskurs 6/3, en deltagare
Studiebesök LED-belysning 13/3, fyra deltagare
Avtalsinformation HSB 20/3, tre deltagare
Studiebesök ELS bokningssystem 2/4, 3 deltagare
Öppet hus HSB 3/4 och 23/10, fem resp tre deltagare
Trädgårdsinformation 24/4, två deltagare
Minimässa tvätt och belysning 22/10, två deltagare
Fastighetsmässa 30/10, en deltagare
Försäkringsinformation 12/11, två deltagare

Fritidsaktiviteter under året:

Föredrag om Cabernet Sauvignon och vinprovning med Mona Westberg i januari, 11 deltagare.
Byströms visade bilder från Antarktis för ett 20-tal medlemmar i februari.
Två fester med grannsamverkansgruppen i februari och september med 20 deltagare.
Luciafest den 11/12 med besök av Värmlands Lucia, 23 deltagare.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2005 och som senast är uppdaterad augusti 2014.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5-årsperioden att omfatta fastighetens ventilationskanaler, vilka kommer att besiktigas i samband med OVK 2015. De kommer troligtvis att renoveras/bytas ut till en betydande kostnad. Fasaderna kommer att behöva renoveras under de kommande åren.

Cykelrum och ytterligare några dörrar kommer att inkluderas i passagesystemet. Belysningsarmatur utomhus kommer att bytas ut löpande.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 630 kr/m² och är en ökning med 5% från föregående år. Styrelsen har beslutat om ytterligare en höjning på 5% för år 2015. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten. Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 453 563 kr. Under året har föreningen amorterat 23 278 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 1 265 år. Detta låter märkligt men beror på att lånen består av annuitetslån, där amorteringarna ökar successivt. Lånen ska vara betalda om 50 år. Skälet till att styrelsen valt annuitetslån är att boendekostnaderna ska delas rättvist mellan nuvarande och kommande medlemmar. Dessutom har ett av lånen från 2015 rak amortering under tio år för att minska skulden innan räntorna stiger igen.

Övergripande mål:

Brf Stockens övergripande mål är att alltid ha en väl underhållen fastighet, vilket på sikt håller månadsavgifterna nere. Vid allt underhåll ska energieffektivitet och minsta miljöpåverkan beaktas. För att locka till oss även yngre medlemmar ska vi satsa på att utveckla fastigheten med användande av modern internetbaserad teknik, som även ger möjlighet att uppmuntra sparsamhet via individuell debitering av en del av föreningens kostnader.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 214 st varav röstberättigade medlemmar 181 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	9 322	8 918	8 565	7 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	461	210	-9 605	-2 428
Soliditet, %	neg	neg	neg	61%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	630	601	564	503
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	2 295	2 296	1 792	204
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	480	462	485	459

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 123 021
Årets resultat	460 910
	-1 662 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	0
Balanserat resultat	-1 662 111
	-1 662 111

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	9 322 139	8 917 547
Övriga rörelseintäkter	2	180 423	157 780
Summa rörelseintäkter		9 502 562	9 075 327
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 311 697	-4 975 055
Övrig externa kostnader		-170 988	-178 296
Underhåll enligt plan		-940 611	-940 615
Personalkostnader och arvoden	4	-846 622	-953 056
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-998 323	-986 071
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-8 268 240	-8 033 093
Rörelseresultat		1 234 322	1 042 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	41 803	24 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-815 216	-856 252
Summa finansiella poster		-773 413	-831 941
Resultat efter finansiella poster		460 910	210 293
Årets resultat		460 910	210 293



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 202 631	26 191 978
Inventarier, verktyg och installationer	8	126 902	135 878
Pågående nyanläggningar	9	683 007	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 012 541	26 327 857
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Egna bostadsrätter	11	685 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		685 500	500
Summa anläggningstillgångar		26 698 041	26 328 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 720	0
Övriga fordringar	12	39 967	202 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	324 783	318 333
Summa kortfristiga fordringar		370 470	520 722
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 140 053	2 273 544
Kassa och bank	15	984 431	785 369
Summa omsättningstillgångar		3 494 954	3 579 634
SUMMA TILLGÅNGAR		30 192 996	29 907 991



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		646 850	646 850
Summa bundet eget kapital		646 850	646 850
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 123 021	-2 333 314
Årets resultat		460 910	210 293
Summa fritt eget kapital		-1 662 111	-2 123 021
Summa eget kapital		-1 015 261	-1 476 171
Skulder till kreditinstitut	17	29 310 861	29 453 563
Summa långfristiga skulder		29 310 861	29 453 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		142 702	23 278
Leverantörsskulder		315 847	414 391
Skatteskulder		17 710	23 224
Övriga skulder	18	160 391	175 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 260 746	1 294 272
Summa kortfristiga skulder		1 897 396	1 930 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 192 996	29 907 991
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	20		
Fastighetsinteckningar		29 500 000	29 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 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

Fastigheten och ombyggnad 95/96 avskrivs enligt en rak plan som antogs år 2006 och som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,9% på anskaffningsvärdet, planen är en rak 90 årig plan och sträcker sig fram till år 2052. I och med balkongrenoveringar 2012 har avskrivningsplanen reviderats och en utrangering skett på den del som motsvarade de gamla balkongerna. En ny avskrivningsplan upprättades då avseende de nya balkongerna.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,8
Tillkommande utgifter	2,4 -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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	7 831 440	7 479 708
Hyrer	726 193	682 482
Överlåtelse- och pantavgifter	25 974	21 565
Övrigt, (el och vatten)	755 854	750 156
Brutto	9 339 461	8 933 911
Hysesbortfall övrigt	-17 322	-16 364
Summa nettoomsättning	9 322 139	8 917 547



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

2 Övriga rörelseintäkter 2014 2013

Övriga intäkter	180 423	157 780
-----------------	---------	---------

3 Drift- och fastighetskostnader 2014 2013

Fastighetsskötsel och städning	-324 945	-392 202
Löpande underhåll/Reparationer	-758 944	-285 602
Uppvärmning	-1 172 621	-1 279 025
El	-795 515	-820 671
Vatten	-334 403	-323 243
Sophämtning	-131 564	-125 147
Övriga avgifter	-341 420	-408 449
Tomträttsavgäld	-579 138	-470 284
Förvaltningskostnader	-384 891	-357 581
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-229 640	-228 380
Försäkringspremier	-83 655	-79 470
Övrigt	-174 961	-205 001
Summa drift- och fastighetskostnader	-5 311 697	-4 975 055

4 Personalkostnader och arvoden 2014 2013

Löner för anställda och vicevärd	-509 728	-537 825
Styrelsearvoden	-103 564	-111 502
Arvoden arbetskommittéer	-23 329	-59 435
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-6 828	-6 792
Övriga personalkostnader	0	-1 326
Sociala avgifter	-203 173	-236 177
Summa personalkostnader och arvoden	-846 622	-953 056

Föreningen har en kvinna anställd som vicevärd och en man som fastighetsskötare.
Under året har lönebidrag erhållits med 135 983 kr.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2014 2013

Ränteintäkter	41 803	24 311
---------------	--------	--------

6 Räntekostnader och liknande resultatposter 2014 2013

Räntekostnader	-813 312	-803 801
Övriga finansiella kostnader	-1 904	-52 451
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-815 216	-856 252



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

7 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Stocken 5 och 6 i Karlstad. Marken innehas med tomträtt.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Årets investeringar

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde byggnader

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	28 142 527	19 726 213	228 117	1962-2052	8 188 197
Inglasning balkonger	14 783 965	369 599	369 599	2012-2052	14 044 767
Kompostanläggning	398 500	398 500	0		0
Miljörum	125 980	125 980	0		0
Biluppställningsplats	1 905 500	1 477 150	190 550	2007-2016	237 800
Minol mätutrustning	1 117 107	279 276	111 711	2011-2020	726 120
Elysator SMHI	151 376	30 273	15 136	2012-2021	105 967
Dag- och spillvatten	88 575	4 428	2 952	2012-2041	81 195
Relining dag- och spillvatten	456 314	15 210	15 210	2013-2042	425 894
Elinstallationer	1 402 170	46 739	46 739	2013-2042	1 308 692
Snörasskydd på tak	93 332		9 333	2014-2023	83 999
Byggnader	48 665 346	22 473 368	989 347		25 202 631

Summa byggnader

25 202 631 26 191 978

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 94 258 tkr (94 258 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	70 000 000	23 200 000	93 200 000
Lokaler	582 000	476 000	1 058 000
	70 582 000	23 676 000	94 258 000

8 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31 2013-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

Årets anskaffningar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde

206 947	90 102
0	116 845
206 947	206 947
71 069	65 012
8 976	6 057
80 045	71 069
126 902	135 878



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

9 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar, pågående	683 007	0
Utgående redovisat värde	683 007	0

Pågående nyanläggning avser passagesystem i fastigheterna. Beräknad utgift uppgår till ca 800 tkr och beräknas vara färdig i början av 2015. Nyttjandeperioden bedöms till 40 år.

Utgående redovisat värde utgör värdehöjande del enligt byggtekniker vilken kommer att aktiveras när allt är färdigt.

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Egna Bostadsrätter 2014-12-31 2013-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar, bostadsrätt objekt 74	685 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	685 000	0

12 Övriga fordringar 2014-12-31 2013-12-31

Fordran medlemmar - byte lägenhetsdörrar	24 900	28 500
Skattekonto	15 067	173 889
Summa övriga fordringar	39 967	202 389

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Försäkring	89 929	0
Tomträttsavgäld	144 784	193 509
Kabel-TV	17 493	17 493
Bredband	67 875	67 572
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 702	39 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 783	318 333

14 Övriga kortfristiga placeringar 2014-12-31 2013-12-31

	Räntesats	Löptid		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	773 741	758 833
Seven Days	rörlig	löpande	694 744	756 663
Collector Credit AB	rörlig	löpande	671 568	758 047
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 140 053	2 273 544



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

15 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Nordea	982 943	781 306
Handkassa	1 488	4 063
Summa kassa och bank	984 431	785 369

16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	646 850	0	-2 333 314	210 293
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			210 293	-210 293
Årets avsättning enligt underhållsplan				
Årets uttag enligt underhållsplan				
Årets resultat				460 910
Belopp vid årets utgång	646 850	0	-2 123 021	460 910

17 Skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Nordea	1,85%	2014-12-29 - 2019-11-20	7 487 000	7 494 112
Nordea	3,70%	2013-02-06 - 2018-01-17	7 487 619	7 494 112
Nordea	1,57%	2014-03-06 - 2019-03-06	6 492 152	6 494 897
Nordea*	2,95%	2013-02-06 - 2015-01-21	6 489 269	6 494 897
Nordea	1,57%	2014-03-01 - 2018-03-29	1 497 523	1 498 823
Summa skulder till kreditinstitut			29 453 563	29 476 841
Avgår kortfristig del			142 702	23 278
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			29 310 861	29 453 563

* Lån flyttat till SBAB 2015-02-10 bundet på 10 år ränta 2,23%
amortering med 120 tkr/år
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 142 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 28 700 tkr.

18 Övriga skulder 2014-12-31 2013-12-31

Inre fond	106 926	111 819
Källskatt december	50 729	61 288
Momsskuld	2 736	2 326
Summa övriga skulder	160 391	175 433



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

BoRevision revisionsarvode	13 247	13 038
Upplupna räntekostnader	90 357	110 902
Arvode stämvald revisor	6 828	6 792
Upplupna sociala avgifter	38 394	63 763
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	69 446	65 113
Förskottsbetalda avgifter/hyror	752 581	728 235
Upplupen löneskatt	2 239	4 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 654	301 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 746	1 294 272

20 Ställda säkerheter

2014-12-31 2013-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	29 500 000	29 500 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	29 500 000	29 500 000

Karlstad den ^{17/3}.....2015

Lilian Byström
Lilian Byström

Bengt Byström
Bengt Byström

Louise Eklund
Louise Eklund

John Arne von Essen
John Arne von Essen

Per Spector
Per Spector

Erik Tholin
Erik Tholin

Gert Sää
Gert Sää

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-19

Mette Bråten Johansson
Mette Bråten Johansson
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stocken, i Karlstad org.nr. 773200-1263

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad 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 Stocken i Karlstad 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 19/3 2015



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Mette Bråten Johansson
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 eventuellt 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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....