



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2016

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

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: 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 och 180 bostäder på totalt 12 439,5 m². Adressen är Hagalundsvägen 36 och 38 samt Stenhagsgatan 4, 6, 8 och 10. Föreningen har även 13 lokaler med ytan 397 m², 141 bilplatser varav en för tjänstefordon samt 53 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit HSB Riksförbunds normalstadgar 2011 för bostadsrättsförening, med några tillägg.

Föreningsstämma m.m.: Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2016. Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Lilian Byström	ordförande	
Per Spector	vice ordförande	i tur att avgå
Bengt Byström	sekreterare	
Erik Tholin	ledamot	i tur att avgå
Gert Sääf		i tur att avgå
Daniel Lindefelt	ledamot	avgått under året
John Arne von Essen	utsedd av HSB Värmland	

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

Valberedning: Valberedningen har bestått av Maria Blom, sammankallande och Rickard Rundgren samt Henrik Andersson.



Revisorer: Revisorer har varit Patrik Blixt och supplenat Jan Christer Fryksenius valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland och fastighetsskötseln av Riksbyggen och ISS. Föreningen hade fram till semestern en person anställd för fastighetsskötsel men han gick då i pension. Förvaltare/vicevärd har Carina Nordh varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector försikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bl a. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Riksbyggen och ISS	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El samt fjärrvärme
Karlstads Kommun	Vatten
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Securitas	Bevakning
Protector Försikring ASA	Fastighetsförsäkring
Minol	Individuell el/vattenmätning
Ragnsells	Källsortering
IVT	Rening av värmesystem
Europark	Parkeringsövervakning
ComHem	Kabel-TV
Berendsen	Leasing entrémattor

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte	1992-93
Stamrenovering	1995-96
Byte av tak	2011
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2012
Relining avlopp i mark och dagvatten	2012
Nya elinstallationer i lägenheter	2012
Nya värmekulvertar	2012
Nya garageportar och jordfelsbrytare	2014
Nytt passagesystem och bokningssystem	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-02-22.

Reparationer: Byte av takfläkt samt felsökning 40 tkr, komplettering passagesystem 120 tkr.

Underhåll: Under året har våtrumsbesiktning utförts av Anticimex, 83 tkr, samt drevning och fogning av fönster Stenhagsgatan 6 A, 50 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2015-04-14.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 692 kr/m² och är en ökning med 5% från föregående år. Föreningen har individuell mätning av el och varmvatten. Denna kostnad läggs på avgiftsavin med förskjutning på 4 månader. Fjärrvärme, bostadsrättstillägg, bredband och telefoni ingår i avgiften. Ett balkongtillägg tillkommer på månadsavgiften, i genomsnitt 209 kr/lgh.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 220 tkr. Under året har föreningen löst ett lån på 1 496 tkr samt extra amorterat 1 492 tkr. Föreningen har amorterat på befintliga lån med 141 tkr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 185 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 24 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 213 varav röstberättigade medlemmar 181 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	10 146	9 701	9 322	8 918
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 554	1 925	461	210
Soliditet, %	11%	3%	neg	neg
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	690	659	630	601
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 043	2 286	2 295	2 296
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	469	466	480	462



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	646 850		1 446 217	-3 108 329	1 924 659
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 924 659	-1 924 659
Avsättning framtida underhåll enligt plan			1 485 000	-1 485 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-230 205	230 205	
Extra avsättning till yttre fond					
Årets resultat					2 553 562
Belopp vid årets utgång	646 850	0	2 701 012	-2 438 464	2 553 562

Resultatdisposition

Från och med 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. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	-1 183 669
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	230 205
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-1 485 000
Årets resultat	2 553 562
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	115 097

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	115 097
---	----------------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	10 146 360	9 701 029
Övriga rörelseintäkter	2	102 336	41 647
Summa rörelseintäkter		10 248 695	9 742 676
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 236 637	-5 131 715
Övriga externa kostnader		-168 117	-143 659
Personalkostnader och arvoden	4	-779 353	-852 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-922 297	-1 062 088
Summa rörelsekostnader		-7 106 404	-7 190 286
Rörelseresultat		3 142 291	2 552 391
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	19 958	25 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-608 687	-653 519
Summa finansiella poster		-588 729	-627 732
Resultat efter finansiella poster		2 553 562	1 924 659
Resultat före skatt		2 553 562	1 924 659
Årets resultat		2 553 562	1 924 659



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 749 365	25 135 489
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	45 686	60 914
Inventarier, verktyg och installationer	9	108 948	117 926
Summa materiella anläggningstillgångar		24 903 999	25 314 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 904 499	25 314 829
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 723	1 112
Övriga fordringar	11	166 907	66 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	353 589	249 960
Summa kortfristiga fordringar		526 219	317 298
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 068 885	3 350 766
Kassa och bank	14	1 345 338	3 196 365
Summa omsättningstillgångar		6 940 442	6 864 429
SUMMA TILLGÅNGAR		31 844 941	32 179 260



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		646 850	646 850
Fond för yttre underhåll		2 701 012	1 446 217
Summa bundet eget kapital		3 347 862	2 093 067
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 438 464	-3 108 329
Årets resultat		2 553 562	1 924 659
Summa fritt eget kapital		115 097	-1 183 669
Summa eget kapital		3 462 959	909 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 080 249	28 713 479
Summa långfristiga skulder		26 080 249	28 713 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	139 701	635 610
Leverantörsskulder		661 070	422 080
Skatteskulder		17 864	9 964
Övriga skulder	16	104 112	111 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 378 985	1 376 759
Summa kortfristiga skulder		2 301 733	2 556 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 844 941	32 179 260



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är upprättad för första gången i enlighet med BFNs. allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak plan på 90 år.

En ny avskrivningsplan upprättades 2012 för de nya balkongerna, efter att de äldre balkongerna utrangerats.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,8
Tillkommande utgifter	2,4-10
Maskiner och tekniska anläggningar	20
Inventarier och verktyg	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.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	8 587 836	8 200 284
Hyrer	797 334	757 227
Överlåtelse- och pantavgifter	36 334	24 258
Övrigt	768 976	744 544
Brutto	10 190 480	9 726 313
Hyresbortfall övrigt	-44 120	-25 284
Summa nettoomsättning	10 146 360	9 701 029



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

2 Övriga rörelseintäkter 2016 2015

Övriga intäkter	102 336	41 647
-----------------	---------	--------

3 Drift- och underhållskostnader 2016 2015

Fastighetsskötsel och städning	-468 551	-366 898
Löpande underhåll/Reparationer	-376 207	-125 882
Underhåll enligt plan	-230 205	-470 754
Uppvärmning	-1 221 553	-1 087 859
El	-639 928	-756 285
Vatten	-362 000	-342 558
Sophämtning	-160 559	-153 444
Övriga avgifter	-340 909	-341 266
Tomträttsavgäld	-579 136	-579 136
Förvaltningskostnader	-366 632	-418 769
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-242 220	-234 320
Försäkringspremier	-98 922	-89 929
Övrigt	-149 816	-164 613
Summa drift- och underhållskostnader	-5 236 637	-5 131 715

4 Personalkostnader och arvoden 2016 2015

Löner för anställda och vicevärd	-459 313	-530 658
Styrelsearvoden	-99 624	-95 650
Arvoden arbetskommittéer	-31 303	-26 397
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-2 965	-4 648
Övriga personalkostnader	-47	-1 095
Sociala avgifter	-186 102	-194 375
Summa personalkostnader och arvoden	-779 353	-852 823

Föreningen har en kvinna anställd som vicevärd.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 2016 2015

Ränteintäkter	19 958	25 787
---------------	--------	--------

6 Räntekostnader och liknande resultatposter 2016 2015

Räntekostnader	-608 467	-652 629
Övriga finansiella kostnader	-220	-890
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-608 687	-653 519



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

7 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

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

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Årets investeringar

Omklassificeringar till markanläggning

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets återföring avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde byggnader

49 636 088	48 665 346
225 000	970 742
-1 905 500	0
47 955 588	49 636 088
24 500 599	23 462 715
847 334	1 037 884
-1 858 250	0
23 489 683	24 500 599
24 465 905	25 135 489

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	28 142 527	20 182 447	228 117	1962-2052	7 731 963
Inglasning balkonger	14 783 965	1 108 797	369 599	2012-2052	13 305 569
Kompostanläggning	398 500	398 500	0		0
Miljörum	125 980	125 980	0		0
Minol mätutrustning	1 117 107	502 698	111 711	2011-2020	502 698
Elysator SMHI	151 376	60 545	15 136	2012-2021	75 695
Dag- och spillvatten	88 575	10 332	2 952	2012-2051	75 291
Relining dag- och spillvatten	456 314	45 630	15 210	2013-2042	395 474
Elinstallationer	1 402 170	140 217	46 739	2013-2042	1 215 214
Snörasskydd på tak	93 332	18 666	9 333	2014-2023	65 333
Passagesystem	970 742	48 537	48 537	2015-2034	873 668
Innegivarsystem	225 000	0	0	2017-2026	225 000
Byggnader	47 955 588	22 642 349	847 334		24 465 905

Mark

0

Markanläggning

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Årets investeringar

Omklassificering från byggnad

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde markanläggning

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Omklassificering från byggnad

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående redovisat värde markanläggning

Summa byggnader och mark

0	
286 967	
1 905 500	
2 192 467	0
0	
50 757	
1 858 250	
1 909 007	0
283 460	0
24 749 365	25 135 489

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 122 398 tkr (94 258 tkr). Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	84 000 000	37 000 000	121 000 000
Lokaler	780 000	618 000	1 398 000
	84 780 000	37 618 000	122 398 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar			2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			76 142	0
Årets anskaffningar			0	76 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			76 142	76 142
Ingående ackumulerade avskrivningar			15 228	0
Årets avskrivningar			15 228	15 228
Utgående ackumulerade avskrivningar			30 456	15 228
Utgående redovisat värde			45 686	60 914
9 Inventarier, verktyg och installationer			2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			206 947	206 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			206 947	206 947
Ingående ackumulerade avskrivningar			89 021	80 045
Årets avskrivningar			8 978	8 976
Utgående ackumulerade avskrivningar			97 999	89 021
Utgående redovisat värde			108 948	117 926
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2016-12-31	2015-12-31
Andel i HSB			500	500
11 Övriga fordringar			2016-12-31	2015-12-31
Fordran medlemmar - byte lägenhetsdörrar			17 700	21 300
Skattekonto			144 639	44 926
Momsfordran			4 568	0
Summa övriga fordringar			166 907	66 226
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter			1 208	0
Försäkring			100 900	0
Tomträttsavgäld			144 784	144 784
Kabel-TV			17 698	17 507
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			88 999	87 669
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			353 589	249 960
13 Övriga kortfristiga placeringar			2016-12-31	2015-12-31
Föreningens egen ägda bostadsrättslägenheter			685 000	685 000
	Nr 74			
	Räntesats	Löptid		
Marginalen Bank	rörlig	löpande	888 080	882 344
Seven Days	rörlig	löpande	905 721	903 549
Collector Credit AB	rörlig	löpande	886 803	879 873
SBAB	rörlig	löpande	853 281	0
Remium	1,55%	2016-11-28-2017-11-28	850 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar			5 068 885	3 350 766



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

14 Kassa och bank				2016-12-31	2015-12-31
Nordea				1 343 666	3 195 303
Handkassa				1 672	1 062
Summa kassa och bank				1 345 338	3 196 365
15 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Långgivare	Räntesats	Löptid			
Nordea	1,85%	2014-12-29	- 2019-11-20	7 474 639	7 481 122
Nordea	3,70%	2013-02-06	- 2018-01-17	7 472 561	7 480 458
Nordea	1,00%	2014-03-06	- 2019-03-06	4 993 481	6 492 152
Nordea				0	1 496 088
SBAB	2,23%	2015-02-10	- 2025-01-17	6 279 269	6 399 269
Summa skulder till kreditinstitut				26 219 950	29 349 089
Avgår kortfristig del				139 701	635 610
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				26 080 249	28 713 479
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 140 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 25,5 mkr.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar				29 500 000	29 500 000
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder				29 500 000	29 500 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
16 Övriga skulder				2016-12-31	2015-12-31
Inre fond				94 158	96 040
Källskatt				9 954	12 518
Momsskuld				0	3 410
Summa övriga skulder				104 112	111 968
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2016-12-31	2015-12-31
BoRevision revisionsarvode				14 238	13 650
Upplupna arvoden				130 198	118 949
Upplupna sociala avgifter				38 530	41 218
Upplupna räntekostnader				73 794	75 761
Arvode stämмоvald revisor				2 965	4 648
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter				36 188	59 371
Förskottsbetalda avgifter/hyror				825 853	795 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				257 219	267 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 378 985	1 376 759



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad

Org nr 773200-1263

18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2016-12-31 2015-12-31

Plåtpartier fasader	Beräknad att påbörjas år:	2017	Kr	2 500 000
Renovering tvättstugor		2017-2018		1 000 000
Målning trapphus och källare		2020		2 000 000
Dytc av motorvärmare		2017		500 000
Avgiftshöjning 3%	2017-01-01			

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Karlstad den 13/3 2017

Lilian Byström

Bengt Byström

Gert Sääf

Per Spector

Erik Tholin

John Arne von Essen

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2017

Patrik Blixt

Föreningsvald revisor

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Karlstad för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 13/3 2017



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Patrik Blixt
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och

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 (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.

EGNA ANTECKNINGAR

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines, typical of primary school writing paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.