

Brf Hammarsmeden
Org nr 785000-3323

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 68:13 och 68:15, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-02-03 och den ekonomiska planen registrerades 1970. Fastigheten är belägen på Hillmansgatan 15 A-F och Hillmanskroken 3 A-E, 5 A-B samt 7 i Gävle. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 126 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 22 garage och 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

27 st 1 rum och kök,
72 st 2 rum och kök,
27 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 7 959 m²

Total lokalyta: 264 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Den yttre fastighetsskötseln har utförts av Samhall och lokalvården har utförts av Asplunds Transport & Allservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusrapport för fastigheterna (grunden till en långsiktig underhållsplan). Rapporten beskriver statusen för föreningens fastigheter och vilka underhållsåtgärder som behöver göras under de kommande åren, både kortsiktiga- och långsiktiga åtgärder.

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyte (1995), byte stammar och renovering badrum (1999), installation bredband (2001), nya inglasade balkonger (2002), nytt containerhus för sopor (2006), energiåtgärder för värmen (2007/2008), ombyggnad ventilation (2009), byte lägenhetsdörrar samt renovering trapphus (2011), byte garageportar (2012), ny belysning på gården (2013), målning av källargångar och cykelrum (2014), utbyte belysning i allmänna utrymmen (2014).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 138 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 119 000 kr utförts. I det periodiska underhållet ingår arbeten med grunden ca 108 000 kr samt utbyte av VVC-pump ca 11 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 överlåtelse skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-04-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Pia Mickelsson Kenneth Björkeholm Zulma Chaviano Magnus Kindström Lena Birgersson	Ledamot, ordförande Ledamot, vice ordförande Ledamot, sekreterare Ledamot, vice sekreterare Ledamot
Suppleant	Simon Starborg Erik Israelsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Anders Markevall Lena Edholm

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-12-14.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	5 240	5 240	5 260		
Resultat efter finansiella poster	tkr	540	-22	436		
Kassalikviditet	%	179	113	94	90	59
Soliditet	%	8	6	6		
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	594	594	594	592	588
Driftskostnader, genomsnitt per kvm	kr	302	360	291	316	301
Fastighetslån per kvm	kr	3 103	3 169	3 232	3 297	3 374
Genomsnittlig skuldränta	%	3,37	3,93	4,24	4,33	4,60

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen upprättades för första gången år 2014 i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för räkenskapsår före 2013 har inte räknats om.

KASSAFLÖDE

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Likvida medel vid årets början	1 564 963	1 281 579
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 239 712	5 240 468
Finansiella intäkter	8	2 238
Förändring korta fordringar	50 401	-95 908
	5 290 121	5 146 798
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-2 938 534	-3 405 218
Finansiella kostnader	-870 254	-1 034 410
Minskning av föreningens lån	-544 726	-517 717
Förändring av korta skulder	-176 487	93 931
	-4 530 001	-4 863 414
Likvida medel vid årets slut	2 325 083	1 564 963
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	760 120	283 384

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	186 884
Årets resultat	540 130
	<hr/>
	kronor
	727 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	500 000
Balanseras i ny räkning	227 014
	<hr/>
	kronor
	727 014

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 239 712	5 240 468
Summa rörelseintäkter		5 239 712	5 240 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 487 897	-2 960 937
Övriga externa kostnader		-372 450	-364 510
Personalkostnader	4	-78 187	-79 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 802	-824 843
Summa rörelsekostnader		-3 829 336	-4 230 060
Rörelseresultat		1 410 376	1 010 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-870 254	-1 034 410
Summa finansiella poster		-870 246	-1 032 172
Resultat efter finansiella poster		540 130	-21 764
Årets resultat		540 130	-21 764

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 231 915	27 122 717
Summa materiella anläggningstillgångar		26 231 915	27 122 717
Summa anläggningstillgångar		26 231 915	27 122 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 562	45 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 400	139 409
Summa kortfristiga fordringar		134 962	185 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	2 325 083	1 564 963
Summa kassa och bank		2 325 083	1 564 963
Summa omsättningstillgångar		2 460 045	1 750 326
Summa tillgångar		28 691 960	28 873 043
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		947 300	947 300
Upplåtelseavgifter		1 250	1 250
Fond för yttre underhåll		650 297	672 297
Summa bundet eget kapital		1 598 847	1 620 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		186 884	186 648
Årets resultat		540 130	-21 764
Summa fritt eget kapital		727 014	164 884
Summa eget kapital		2 325 861	1 785 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 994 562	25 539 288
Summa långfristiga skulder		24 994 562	25 539 288
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	519 689	519 377
Leverantörsskulder		158 213	335 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		693 635	692 956
Summa kortfristiga skulder		1 371 537	1 548 024
Summa eget kapital och skulder		28 691 960	28 873 043
<i>Ställda säkerheter</i>			
Ansvarsförbindelser	9	31 185 200	31 185 200
		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas från och med år 2014 i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckta hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 7 250 292 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (8223 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	4 729 897	4 729 896
Hyror lokaler	900	0
Hyror garage	103 800	105 200
Hyror parkeringar	119 880	119 750
Gemensamhetsel	260 710	267 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 525	18 322
Summa	5 239 712	5 240 468

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	138 659	78 791
Periodiskt underhåll	119 303	739 275
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	200 562	182 847
Uppvärmningskostnad	897 416	867 152
Vatten- och avloppsavgifter	236 028	216 450
Elavgifter	402 203	412 129
Renhållning	134 066	133 135
Snöröjning	96 217	71 393
Förbrukningsinventarier/materiel	4 390	4 705
Fastighetsförsäkringar	63 788	61 531
TV, bredband, telefoni	85 355	83 620
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	109 910	109 910
Summa	2 487 897	2 960 938

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	60 000	60 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	18 187	19 770
Summa	78 187	79 770

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 950 856	34 950 856
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	970 657	970 657
Utgående anskaffningsvärde	35 921 513	35 921 513
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 922 075	-9 097 232
Årets avskrivning	-890 802	-824 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 812 877	-9 922 075
Mark	1 123 279	1 123 279
Summa bokfört värde	26 231 915	27 122 717
Taxeringsvärde byggnader	28 288 000	28 288 000
Taxeringsvärde mark	7 203 000	7 203 000
Summa	35 491 000	35 491 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	491 000	491 000

Not 6 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Kassa (förvaltas av Leif Asplund)	2 613	2 613
Nordea	2 322 470	1 562 350
Summa	2 325 083	1 564 963

Not 7 Eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	947 300	1 250	672 297	186 648	-21 764	1 785 731
Avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-322 000	322 000		
Omföring av föregående års resultat				-21 764	21 764	
Årets resultat					540 130	
Belopp vid årets utgång	947 300	1 250	650 297	186 884	540 130	2 325 861

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,72%	15 000	226 250	3-mån
Stadshypotek	4,54%	50 000	2 262 500	2016-03-01
Nordea	5,95%	85 000	809 800	2016-05-18
Nordea	3,50%	84 937	2 472 740	2016-11-20
Stadshypotek	2,50%	28 664	2 816 182	2017-03-01
Stadshypotek	2,63%	16 548	510 254	2017-04-30
Stadshypotek	2,24%	10 448	506 808	2017-06-01
Nordea	3,60%	26 880	2 604 360	2017-09-20
Stadshypotek	2,94%	15 004	1 057 989	2018-03-20
Stadshypotek	4,01%	59 988	3 137 566	2018-04-30
Stadshypotek	3,49%	26 052	1 250 496	2018-09-30
Nordea	2,05%	28 000	2 587 700	2019-11-20
Stadshypotek	1,80%	32 000	2 891 246	2020-03-30
Stadshypotek	1,92%	28 000	1 169 000	2020-06-30
Stadshypotek	2,78%	13 168	1 211 360	2025-10-30
Summa fastighetslån		519 689	25 514 251	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-519 689	
Summa långfristig del			24 994 562	

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	31 185 200	31 185 200
	31 185 200	31 185 200

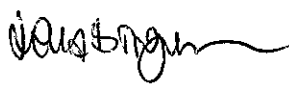
Gävle 2016-04-06


Pia Mickelsson


Kenneth Björkelholm



Zulma Chaviano


Magnus Kindström


Lena Birgersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden org. nr 785000-3323

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Bostadsrättsföreningen Hammarsmedens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hammarsmeden 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

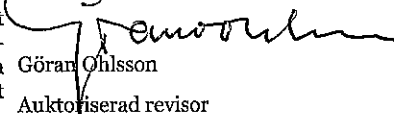
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 13 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor