



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund

Org.nr. 719000-2209

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

föreningens 50:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Konvaljen 2 och 3. i Oxelösunds kommun i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2014-06-24.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015. På stämman deltog 47 medlemmar varav 37 var röstberättigade..

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

|                 |                 |                                 |
|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| Tony Karlsson   | Ordförande      | vald t.o.m. 2017                |
| Sören Lindh     | Vice ordförande | i tur att avgå                  |
| Sonja Englund   | Sekreterare     | i tur att avgå                  |
| Laila Andersson | Ledamot         | i tur att avgå                  |
| Eva Andersson   | Ledamot         | vald t.o.m. 2017                |
| Hans Gustafsson | Ledamot         | utsedd av HSB Södermanlands län |
| Anita Johansson | Suppleant       | vald t.o.m. 2017                |
| Stefan Hagel    | Suppleant       | i tur att avgå                  |
| Marie Leppänen  | Suppleant       | utsedd av HSB Södermanlands län |

Firmatecknare har varit Tony Karlsson, Sören Lindh, Laila Andersson och Eva Andersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har under året varit Clarence Hagberg med Hans Lind som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Sören Lindh och Sonja Englund som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Eva Andersson och Tony Karlsson som suppleanter.

### Valberedning

Valberedningen har varit Magnus Johansson och Tommy Andersson. Magnus Johansson har varit sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Konvaljen 2 och 3, i Oxelösunds kommun med adress Frösängsvägen 14 – 48. Husen färdigställdes år 1966 och innehåller 137 bostäder om 10 076 m<sup>2</sup>, 42 lokaler/förråd om 426 m<sup>2</sup> samt 47 garage. Dessutom finns 89 bilparkeringsplatser varav 2 gästparkeringsplatser. Samtliga garage och parkeringsplatser administreras av vicevärdarna.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 12 st | 1 rum och kök |
| 44 st | 2 rum och kök |
| 63 st | 3 rum och kök |
| 15 st | 4 rum och kök |
| 3 st  | 5 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

|   |           |
|---|-----------|
| Fönsterbyte och fasadrenovering                 | 1985      |
| Balkongrenovering                               | 2003      |
| Byte av entréportar                             | 2006      |
| Renovering av tvättstuga 42-44                  | 2006      |
| Byte av tak över portingångar                   | 2008      |
| Renovering av tvättstuga 16                     | 2008      |
| Miljöhus för sopsortering                       | 2009      |
| Stamrenovering samt renovering av badrum        | 2009-2010 |
| Byte av lås                                     | 2010      |
| Installation av postboxar                       | 2011      |
| Termostat/ventilbyte element                    | 2011      |
| Omläggning av fjärrvärmenätet                   | 2012      |
| Givare för mätning av temperatur i lägenheterna | 2013      |
| Avgasare automatisk avluftning av värmesystemet | 2013      |
| Säkerhetsdörrar                                 | 2014      |
| Rasriskydd ovanför portaler                     | 2014      |
| Renovering av tvättstuga 28                     | 2014      |
| Nya stadgar                                     | 2014      |

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <u>Leverantör</u>     | <u>Avtalstyp</u>      |
|-----------------------|-----------------------|
| HSB Södermanland AB   | Ekonomisk förvaltning |
| HSB Sörmlandsbostäder | Fastighetsskötsel     |
| Kvists El             | Elarbeten             |
| Oxelö Energi AB       | Elavtal, el och nät   |
| ComHem                | TV                    |
| Länsförsäkringar      | Fastighetsförsäkring  |

Vicevärdar har varit Nils-Göran Andersson och Sören Lindh.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Vid besiktningen har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

## Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året har varit byte av belysning i trappor, källare, portar samt stolpar utomhus.

Föreningens 20 åriga underhållsplan som revideras varje år upprättades ursprungligen 2013 och omarbetades 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet 2016-03-22. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Förändring av yttre underhållsfonden under året:

|   |          |
|---|----------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31              | 573 942  |
| Förändring enligt stämmobeslut för 2014 års bokslut                   | -250 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -783 750 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | 750 000  |
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31              | 290 192  |

Större planerade underhållsåtgärder och investeringar är:

- Målning av källargångar, trapphus, cykelrum.
- Installation av brandgasventilation i trapphusen
- Installation av stadsnät (Fiberinstallation)
- OVK-besiktning

## Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 153 varav 135 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

|                                 | 2015       | 2014       | 2013       | 2012       | 2011       |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Årsavgifter bostäder            | 6 166 644  | 6 166 644  | 6 166 644  | 6 081 630  | 5 996 616  |
| Årets resultat                  | 619 474    | -1 092 622 | 692 208    | -326 874   | -543 647   |
| Balansomslutning                | 25 878 853 | 25 874 081 | 27 499 207 | 27 628 573 | 27 734 637 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 612        | 612        | 612        | 604        | 595        |
| Driftkostnad, kr/kvm *          | 326        | 328        | 350        | 332        | 322        |
| Ränta, kr/kvm *                 | 69         | 80         | 96         | 99         | 101        |
| Lån, kr/kvm *                   | 2 026      | 2 078      | 2 281      | 2 364      | 2 333      |
| Fond för yttre underhåll        | 290 192    | 573 942    | 39 784     | 38 846     | 511 124    |
| Likviditet %                    | 119%       | 88%        | 0%         | 0%         | 0%         |
| Soliditet %                     | 9%         | 7%         | 10%        | 8%         | 9%         |

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %  
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

\*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2015 uppgick till i genomsnitt 612 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta  
Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2012 med 3 %. Månadshyrorna för garage och parkeringsplatser höjdes senast den 1 januari 2014 med 10kr/plats.

Den för år 2016 framtagna budgeten har inte visat på något behov av att höja årsavgifterna eller hyrorna.

### Förslag till resultatdisposition

#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                   | 256 041        |
| Årets resultat                        | 619 474        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>875 515</b> |

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Till balanserat resultat överförs | 875 515 |
|-----------------------------------|---------|

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

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2015-01-01<br>2015-12-31 | 2014-01-01<br>2014-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 6 209 097                | 6 201 474                |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 5 636                    | 256 843                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>6 214 733</b>         | <b>6 458 317</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 2   | -2 959 574               | -3 000 282               |
| Övriga externa kostnader                         | 3   | -270 708                 | -285 293                 |
| Underhåll enligt plan                            | 4   | -783 750                 | -2 621 141               |
| Personalkostnader                                | 5   | -192 548                 | -156 622                 |
| Avskrivning av byggnad                           | 6   | -670 751                 | -670 753                 |
| Avskrivning av maskiner och inventarier          | 7   | -2 000                   | -2 000                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-4 879 331</b>        | <b>-6 736 090</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 335 402</b>         | <b>-277 773</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 8 760                    | 23 766                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -724 688                 | -838 614                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-715 928</b>          | <b>-814 848</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>619 474</b>           | <b>-1 092 622</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>619 474</b>           | <b>-1 092 622</b>        |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr  | Not | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>  |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | 6   | 23 177 833        | 23 848 584        |
| Maskiner och inventarier                                 | 7   | 4 000             | 6 000             |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 8   | 41 905            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>            |     | <b>23 223 738</b> | <b>23 854 584</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | 9   | 700               | 700               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>           |     | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                       |     | <b>23 224 438</b> | <b>23 855 284</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                           |     |                   |                   |
| Kundfordringar   |     | 0                 | 4 139             |
| Övriga fordringar  |     | 44 990            | 192 796           |
| Aktuell skattefordran                                    |     | 27 895            | 27 895            |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                         |     | 2 472 199         | 1 572 289         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | 10  | 106 141           | 218 488           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                     |     | <b>2 651 225</b>  | <b>2 015 607</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                    |     |                   |                   |
| Kassa och bank   | 11  | 3 190             | 3 190             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                              |     | <b>3 190</b>      | <b>3 190</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                       |     | <b>2 654 414</b>  | <b>2 018 797</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                  |     | <b>25 878 853</b> | <b>25 874 081</b> |

**BALANSRÄKNING**

| Belopp i kr  | Not | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      | 12  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser  |     | 1 196 740         | 1 196 740         |
| Fond för yttre underhåll                                 |     | 290 192           | 573 942           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |     | <b>1 486 932</b>  | <b>1 770 682</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |     | 256 041           | 1 064 912         |
| Årets resultat   |     | 619 474           | -1 092 622        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |     | <b>875 515</b>    | <b>-27 709</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |     | <b>2 362 447</b>  | <b>1 742 973</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 13  | 21 281 357        | 21 826 001        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |     | <b>21 281 357</b> | <b>21 826 001</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |     |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 14  | 565 284           | 585 924           |
| Leverantörsskulder                                       |     | 122 202           | 209 731           |
| Övriga skulder   | 15  | 756 164           | 752 945           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 16  | 791 400           | 756 507           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |     | <b>2 235 049</b>  | <b>2 305 107</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |     | <b>25 878 853</b> | <b>25 874 081</b> |

**Ställda panter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  |  | 24 728 700        | 24 728 700        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> |  | <b>24 728 700</b> | <b>24 728 700</b> |

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,77%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 137 886 kr.

### NOTER

| 1 Nettoomsättning            | 2015             | 2014             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 6 166 644        | 6 166 644        |
| Hyror                        | 212 837          | 212 197          |
| Avgiftsbortfall              | -7 974           | -16 058          |
| Hyresbortfall                | -11 459          | -13 797          |
| Övriga intäkter              | 7                | 94               |
| Avsättning till inre fond    | -150 958         | -147 606         |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>6 209 097</b> | <b>6 201 474</b> |





HSB - där möjligheterna bor

| 2 Driftskostnader                           | 2015             | 2014             |
|---|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                           | 349 980          | 413 718          |
| El-avgifter                                 | 160 972          | 166 793          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 719 608          | 739 388          |
| Vatten och avlopp                           | 383 868          | 345 092          |
| Sophämtning                                 | 187 911          | 181 316          |
| Försäkringar                                | 77 172           | 72 804           |
| Kabel-tv /Bredband                          | 143 878          | 141 330          |
| Fastighetsskötsel                           | 653 192          | 603 759          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 154 210          | 154 210          |
| Förvaltningskostnader                       | 90 830           | 152 387          |
| Övriga kostnader                            | 37 953           | 29 485           |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 959 574</b> | <b>3 000 282</b> |
| 3 Övriga externa kostnader                  | 2015             | 2014             |
| Kreditupplysning                            | 1 485            | 1 215            |
| Gåvor, representation och bidrag            | 500              | 598              |
| Kontorsmaterial och porto                   | 17 738           | 936              |
| Telefonkostnader                            | 4 500            | 3 400            |
| Internetabonnemang                          | 0                | 1 239            |
| Inkassokostnader                            | 949              | 793              |
| Revisionsarvoden externt                    | 10 655           | 10 500           |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 175 312          | 169 866          |
| Administrativ förvaltning extrabest         | 8 372            | 19 539           |
| Rabatt på inköp HSB Södermanland            | -58 515          | -95 586          |
| Övriga förvaltningskostnader                | 8 125            | 6 925            |
| Konsultarvoden och övr köpta tjänster       | 24 513           | 113 297          |
| Facklitteratur                              | 9 230            | 0                |
| Medlemsavgift HSB                           | 38 250           | 38 250           |
| Årsstämma                                   | 8 243            | 8 444            |
| Styrelsesammanträden                        | 5 006            | 5 877            |
| Fritidsverksamhet                           | 16 346           | 0                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>       | <b>270 708</b>   | <b>285 293</b>   |
| 4 Underhåll enligt plan                     | 2015             | 2014             |
| Underhåll enligt plan                       | 783 750          | 2 621 141        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>          | <b>783 750</b>   | <b>2 621 141</b> |



HSB - där möjligheterna bor

| 5 Personalkostnader   |  |  | 2015               | 2014               |
|---|--|--|--------------------|--------------------|
| Löner   |  |  | 5 400              | 0                  |
| Arvode styrelse   |  |  | 91 065             | 93 302             |
| Arvode vicevärd   |  |  | 60 000             | 36 948             |
| Arvode föreningsvald revisor                                |  |  | 1 300              | 1 300              |
| Kostnadsersättningar  |  |  | 0                  | 1 040              |
| Sociala avgifter  |  |  | 30 103             | 23 448             |
| Övriga personalkostnader                                    |  |  | 4 680              | 584                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                              |  |  | <b>192 548</b>     | <b>156 622</b>     |
| 6 Byggnader och mark  |  |  | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |  |  |                    |                    |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år |  |  | 2065               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              |  |  | 1966               |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                      |  |  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        |  |  | 37 892 091         | 37 892 091         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             |  |  | 381 150            | 381 150            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             |  |  | <b>38 273 241</b>  | <b>38 273 241</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |  |  |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      |  |  | -14 424 657        | -13 753 904        |
| Årets avskrivningar   |  |  | -670 751           | -670 753           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     |  |  | <b>-15 095 408</b> | <b>-14 424 657</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             |  |  | <b>23 177 833</b>  | <b>23 848 584</b>  |
| 7 Maskiner och inventarier                                  |  |  | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
| Ingående anskaffningsvärde                                  |  |  | 56 427             | 56 427             |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                           |  |  | <b>56 427</b>      | <b>56 427</b>      |
| Ingående avskrivningar enligt plan                          |  |  | -50 427            | -48 427            |
| Årets avskrivning enligt plan                               |  |  | -2 000             | -2 000             |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                     |  |  | <b>-52 427</b>     | <b>-50 427</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             |  |  | <b>4 000</b>       | <b>6 000</b>       |



MSB - där möjligheterna bor

| 8 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar            |                     | 2015-12-31             | 2014-12-31              |                        |                   |           |
|---|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Årets investering (brandgasventilation i trapphus)                    |                     | 41 905                 | 0                       |                        |                   |           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                       |                     | <b>41 905</b>          | <b>0</b>                |                        |                   |           |
| 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav                              |                     | 2015-12-31             | 2014-12-31              |                        |                   |           |
| Andel i HSB   |                     | 700                    | 700                     |                        |                   |           |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>                   |                     | <b>700</b>             | <b>700</b>              |                        |                   |           |
| 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                       |                     | 2015-12-31             | 2014-12-31              |                        |                   |           |
| Förutbetalda kostnader  |                     | 47 626                 | 122 902                 |                        |                   |           |
| Upplupna intäkter   |                     | 58 515                 | 95 586                  |                        |                   |           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>             |                     | <b>106 141</b>         | <b>218 488</b>          |                        |                   |           |
| 11 Kassa och bank   |                     | 2015-12-31             | 2014-12-31              |                        |                   |           |
| Kassa   |                     | 2 000                  | 2 000                   |                        |                   |           |
| Bankkonto   |                     | 1 190                  | 1 190                   |                        |                   |           |
| <b>Summa kassa och bank</b>   |                     | <b>3 190</b>           | <b>3 190</b>            |                        |                   |           |
| 12 Förändring i eget kapital  |                     |                        |                         |                        |                   |           |
|   | Medlems<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
| Belopp vid<br>årets ingång  | 1 196 740           | 0                      | 573 942                 | 1 064 912              | -1 092 622        | 1 742 973 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |                     |                        |                         | -1 092 622             | 1 092 622         | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                     |                        | 1 500 000               | -1 500 000             |                   | 0         |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                     |                        | -1 783 750              | 1 783 750              |                   | 0         |
| Årets resultat  |                     |                        |                         |                        | 619 474           | 619 474   |
| Belopp vid<br>årets utgång  | 1 196 740           | 0                      | 290 192                 | 256 041                | 619 474           | 2 362 447 |



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

| Låneinstitut | Ränta | Bindndat   | Amortering     | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--------------|-------|------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 5,26  | 2017-09-30 | 32 900         | 1 921 953         | 1 954 853         |
| Stadshypotek | 1,45  | 2016-04-04 | 82 560         | 1 630 560         | 1 713 120         |
| Stadshypotek | 2,89  | 2019-06-01 | 92 000         | 4 462 000         | 4 554 000         |
| Stadshypotek | 4,04  | 2018-06-30 | 43 300         | 1 926 850         | 1 970 150         |
| Stadshypotek | 1,42  | 2018-06-01 | 12 000         | 558 000           | 570 000           |
| Stadshypotek | 4,32  | 2016-06-30 | 40 608         | 1 847 664         | 1 888 272         |
| Stadshypotek | 2,44  | 2017-06-01 | 92 000         | 4 462 000         | 4 554 000         |
| Stadshypotek | 4,04  | 2018-06-30 | 64 700         | 2 879 150         | 2 943 850         |
| Stadshypotek | 1,80  | 2020-09-01 | 53 448         | 1 500 968         | 1 554 416         |
| Stadshypotek | 4,55  | 2016-09-30 | 44 768         | 331 996           | 376 764           |
| Stadshypotek | 1,42  | 2018-06-01 | 7 000          | 325 500           | 332 500           |
|              |       |            | <b>565 284</b> | <b>21 846 641</b> | <b>22 411 925</b> |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              | 565 284           | 585 924           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>21 281 357</b> | <b>21 826 001</b> |

|   |            |
|---|------------|
| Finns SWAP-avtal knutna till föreningen       | Nej        |
| Genomsnittsränta vid årets utgång             | 3,06       |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | 2 261 136  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 19 020 221 |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|------------|------------|

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Nästa års beräknade amortering                                   | 565 284        | 585 924        |
| <b>Summa kortfristig del av långfristig skuld kreditinstitut</b> | <b>565 284</b> | <b>585 924</b> |

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| 15 Övriga skulder | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-------------------|------------|------------|

|  |              |               |
|--|--------------|---------------|
| Övr kortfristiga skulder                 | 0            | 29 913        |
| Utgående moms 25%                        | 270          | 90            |
| Personalens källskatt                    | 1 500        | 923           |
| Avräkning soc avg                        | 1 041        | 633           |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>2 811</b> | <b>31 559</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 721 386        | 682 959        |
| Uttag under året        | -118 992       | -109 179       |
| Avsättning              | 150 958        | 147 606        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>753 353</b> | <b>721 386</b> |

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>756 164</b> | <b>752 945</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|



| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 497 395        | 440 080        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 47 351         | 52 642         |
| Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 246 654        | 263 785        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>791 400</b> | <b>756 507</b> |

Oxelösund 2016-04-11

.....  
Tony Carlsson

.....  
Sonja Englund

.....  
Sören Lindh

.....  
Eva Andersson

.....  
Laila Andersson

.....  
Hans Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-21

.....  
Clarence Hagberg  
Av föreningen vald revisor

.....  
Leif Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linnéan i Oxelösund, org.nr. 719000-2209

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéan i Oxelösund 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 Brf Linnéan i Oxelösund 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.

Oxelösund den 21/4 2016

Clarence Hagberg  
Av föreningen vald  
revisor

Leif Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor





## Fördelning av kostnader 2015

