
Årsredovisning

HSB Brf AMERIKA i
Sölvesborg
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716405-5449

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
10. Genomgång av revisorernas berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisor/er och suppleant.
19. Val av revisorer och suppleanter.
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - a) Byte av extern revisor.
 - b) Hantering av plommonträdet.
24. Föreningsstämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSP Brf AMERIKA i
Sölvesborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Amerika i Sölvesborg kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 24 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Nygatan 13 A-F, 15 A-H samt Skogslyckeatan 4 A-J.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
11	2	11

Dessutom tillkommer:

Carport	Garage
6	2

Total bostadsarea: 2 192 m²

Årets taxeringsvärde 14 212 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 212 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Sölvesborgs Energi & Vatten AB	Fjärrvärme, el och sophantering

Efter den senaste stämman 2015-06-03, som var en extra föreningsstämma för antagande av nya stadgar, har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kenth Borgström	Ordförande	Stämman	2017
Björn Arne Hanevik	Vice ordförande	Stämman	2017
Linda Bengtsson	Ledamot	Stämman	2017
Ebbe Bondesson	Ledamot	Stämman	2016
Birgitta Andersson	Ledamot	Stämman	2016
Börje Nilsson	Ledamot	HSB Sydost	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Marita Olsson	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
BoRevision AB	revisor	HSB Riksförbund	

Revisorssuppleanter

Ingrid Åkesson		Stämman	2016
----------------	--	---------	------

Valberedning

Siv Bondesson (sammankallande)		Stämman	2016
Mariann Svensson		Stämman	2016

Vicevärd

Ebbe Bondesson		Styrelsen	
----------------	--	-----------	--

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 0,5 % från och med 2016-01-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 55 tkr och planerat underhåll för 704 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Avsättning enligt budget för verksamhetsåret 2016 sker med 240 tkr till yttre underhållsfond för att kunna möta det framtida underhållsbehovet.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	704

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatt lån till lägre ränta från juli 2014 samt p.g.a. amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar med 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -250 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

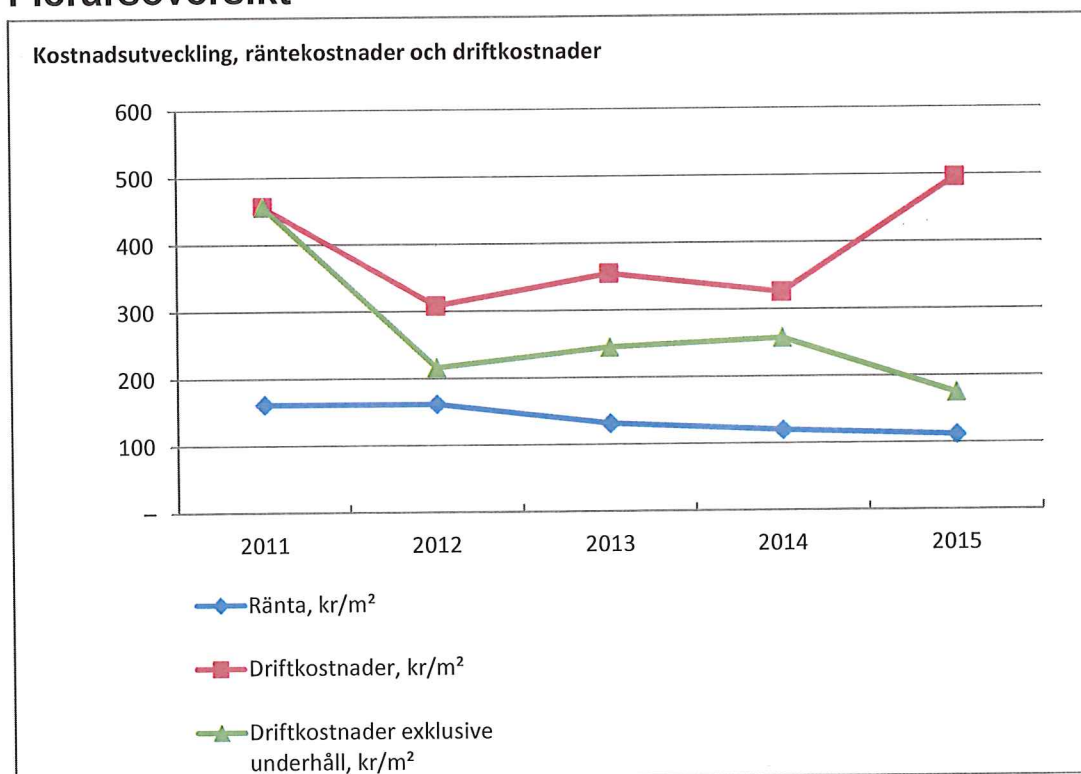
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 343	1 337	1 337	1 331	1 298
Resultat efter finansiella poster	- 399	136	41	85	- 269
Årets resultat	- 399	136	41	85	- 269
Resultat före avskrivningar	- 250	284	187	221	- 142
Balansomslutning	9 300	9 758	9 733	9 899	9 897
Soliditet	17%	20%	19%	18%	17%
Likviditet	274%	374%	395%	339%	325%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	627	624	624	621	606
Driftkostnader, kr/m ²	496	326	355	309	457
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	175	258	245	216	457
Ränta, kr/m ²	112	120	132	162	162
Underhållsfond, kr/m ²	353	565	516	525	517
Lån, kr/m ²	3 311	3 378	3 441	3 497	3 543

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	380 636
Årets resultat före fondförändring	-398 553
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-240 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>703 972</u>
Summa överskott	446 055

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	446 055
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 343 433	1 336 559
Övriga rörelseintäkter	2	2 980	144 571
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 346 413</u>	<u>1 481 130</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 086 850	- 714 139
Övriga externa kostnader	4	- 188 615	- 200 477
Personalkostnader	5	- 80 365	- 39 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 148 224	- 148 223
Summa rörelsekostnader		<u>-1 504 055</u>	<u>-1 102 536</u>
Rörelseresultat		- 157 641	378 593
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 088	19 939
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 246 000	- 262 838
Summa finansiella poster		<u>- 240 912</u>	<u>- 242 899</u>
Resultat efter finansiella poster		- 398 553	135 694
Årets resultat		<u>- 398 553</u>	<u>135 694</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 533 540	7 681 764
Summa materiella anläggningstillgångar		7 533 540	7 681 764
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 534 040	7 682 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		17 535	18 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 871	15 608
Summa kortfristiga fordringar		36 406	33 643
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	800 000
Summa kortfristiga placeringar		–	800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 729 678	1 241 786
Summa kassa och bank		1 729 678	1 241 786
Summa omsättningstillgångar		1 766 084	2 075 429
SUMMA TILLGÅNGAR		9 300 124	9 757 693

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		328 740	328 740
Fond för yttre underhåll		773 985	1 237 957
Summa bundet eget kapital		<u>1 102 725</u>	<u>1 566 697</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		844 608	244 942
Årets resultat		- 398 553	135 694
Summa fritt eget kapital		<u>446 055</u>	<u>380 636</u>
Summa eget kapital		<u>1 548 780</u>	<u>1 947 333</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>7 107 222</u>	<u>7 255 222</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 107 222</u>	<u>7 255 222</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	148 000	148 000
Leverantörsskulder		47 414	74 546
Övriga skulder		218 863	187 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>229 846</u>	<u>145 380</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>644 123</u>	<u>555 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 300 124</u>	<u>9 757 693</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>8 972 000</u>	<u>8 972 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>8 972 000</u>	<u>8 972 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 599 994 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2063
Anslutningsavgifter	Linjär	25	2028
Radonbrunn	Linjär	25	2029

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 374 227	1 367 352
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 45 793	- 45 793
Hyror, p-platser	15 000	15 000
	<u>1 343 433</u>	<u>1 336 559</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	500	–
Erhållna bidrag	2 480	–
Försäkringsersättningar	–	144 571
	<u>2 980</u>	<u>144 571</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	55 402	206 308
Underhåll	703 972	149 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	29 832	29 208
Försäkringspremier	15 608	14 876
Fastighetsskötsel	10 500	2 188
Städning gemensamma utrymmen	1 125	3 150
Snö- och halkbekämpning	–	14 858
Förbrukningsmateriel	3 784	356
Vatten	54 519	51 304
El	13 818	22 080
Uppvärmning	178 542	198 096
Sophantering och återvinning	19 748	22 002
	<u>1 086 850</u>	<u>714 139</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	3 892	3 836
Förvaltningsarvode	143 924	143 924
Juridiska kostnader	–	225
Arvode, yrkesrevisorer	11 400	15 675
Möteskostnader	5 292	7 467
Övriga förvaltningskostnader	6 817	230
Kreditupplysningar	–	238
Kontorsmateriel	2 290	2 764
Telefon och porto	210	–
Medlems- och föreningsavgifter	11 615	22 669
Köpta tjänster	–	2 500
Konsultarvoden	2 000	–
Bankkostnader	575	300
Övriga externa kostnader	600	649
	<u>188 615</u>	<u>200 477</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	40 000	35 500
Sammanträdesarvoden	15 900	11 600
Arvode till valberedningen	6 000	–
Arvode vicevärd	–	- 1 000
Övriga kostnadsersättningar	1 800	500
Föreningsvald revisor	4 000	5 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Summa	<u>68 700</u>	<u>51 600</u>
Sociala kostnader	<u>11 665</u>	<u>- 11 903</u>
	<u>80 365</u>	<u>39 697</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	139 251	139 251
Anslutningsavgifter	6 528	6 527
Radonbrunn	2 445	2 445
	<u>148 224</u>	<u>148 223</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 471 350	8 471 350
Mark	739 367	739 367
Anslutningsavgifter	163 188	163 188
Radonbrunn	61 128	61 128
Carportar	100 000	100 000
Summa anskaffningsvärden	9 535 033	9 535 033
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 648 050	-1 508 799
Anslutningsavgifter	- 78 324	- 71 797
Radonbrunn	- 26 895	- 24 450
Carportar	- 100 000	- 100 000
	-1 853 269	-1 705 046
Årets avskrivning byggnader	- 139 251	- 139 251
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 6 528	- 6 527
Årets avskrivning radonbrunn	- 2 445	- 2 445
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 001 493	-1 853 269
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 533 540	7 681 764
Varav		
Byggnader	6 684 049	6 823 300
Mark	739 367	739 367
Anslutningsavgifter	78 336	84 864
Radonbrunn	31 788	34 233
Taxeringsvärden		
bostäder	14 212 000	14 212 000
Totalt taxeringsvärde	14 212 000	14 212 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	16 391	15 608
Övriga upplupna intäkter	2 480	–
	18 871	15 608

12/11

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	2 575	2 900
Likviditetsplacering via Sölvesborg-Mjällby Sparbank	789 195	785 945
Förvaltningskonto i Swedbank	937 909	452 941
	<u>1 729 678</u>	<u>1 241 786</u>

Not 10 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	328 740	1 237 957	244 942	135 694
Disposition enl. årsstämmobeslut			135 694	- 135 694
Reservering underhållsfond		240 000	- 240 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 703 972	703 972	
Årets resultat				- 398 553
Vid årets slut	328 740	773 985	844 608	- 398 553

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 255 222	7 403 222
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 148 000	- 148 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 107 222</u>	<u>7 255 222</u>

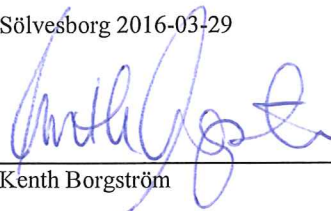
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBG MJÄLLBY SPARBANK 3,12%		2019-03-30	1 717 000		80 000	1 637 000
SBG MJÄLLBY SPARBANK 3,24%		2018-03-30	2 247 000		52 000	2 195 000
SBG MJÄLLBY SPARBANK 3,53%		2017-03-30	3 439 222		16 000	3 423 222
			7 403 222		148 000	7 255 222

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

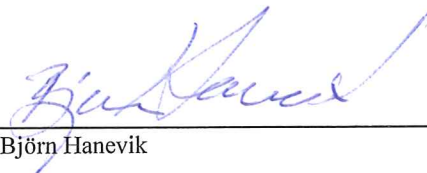
Upplupna sociala avgifter	9 385	5 203
Upplupna elkostnader	2 492	2 424
Upplupna vattenavgifter	8 923	8 002
Upplupna värmekostnader	21 011	25 036
Upplupna kostnader för renhållning	3 308	3 245
Upplupna revisionsarvoden	15 200	13 800
Upplupna styrelsearvoden	47 300	35 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 227	52 171
	<u>229 846</u>	<u>145 380</u>

7/16


Sölvesborg 2016-03-29



Kenth Borgström



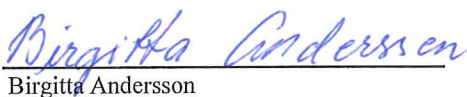
Björn Hanevik



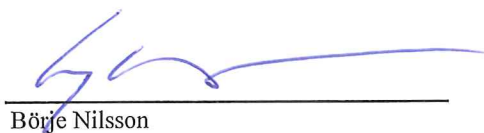
Linda Bengtsson



Ebbe Bondesson



Birgitta Andersson



Börje Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-09



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB



Marita Olsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Amerika i Sölvesborg
Org.nr 716405-5449

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Amerika i Sölvesborg för räkenskapsåret 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed. 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 föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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 Amerika i Sölvesborg för räkenskapsåret 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 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.

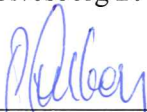
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Sölvesborg 2016-04-09



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Marita Olsson
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF AMERIKA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB Brf AMERIKA i Sölvesborg i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se