



Juni - 2014



Aug - 2012

Årsredovisning 2014

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ekstubben 16 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985-86. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 42 210 m². Taxeringsvärdet är 185 200 tkr, varav byggnadsvärdet är 135 200 tkr och markvärdet 50 000 tkr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Trygg-Hansa, Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	188	16 221
Fördelning per fastighet		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
Summa	488	16 515

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m²). Kvartersgård, gästrum, hobbyrum, fritidslokal samt bastu utnyttjas av föreningen och dess medlemmar. Fr.o.m. den 1 november 2005 tar föreningen ut hyra för mobilmast uppsatt av Hi3g, från 1 november 2007 hyra för mast uppsatt av Svenska Umts Nät AB och från 1 november 2012 hyra för mast uppsatt av Net4 Mobility HB.

Fastighetsadresser

Platåvägen 2-36

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

HSB Norra Stor-Stockholm, administrativ- teknisk- och ekonomisk förvaltning, löptid, 2016-12-31.

Förvaltare har varit Johan Karlsson

HSB Norra Stor-Stockholm, tilläggsavtal fastighetsskötsel, löptid, 2016-12-31.

Västerorts Städservice AB, trappstädning, löpande årsavtal

Kone Hissar, hissar, löpande årsavtal

UNA Portar, portar och balkongdörrar, löpande årsavtal

Entema, tvättstugor, löpande årsavtal

eGain, värmereglering, löptid 2016-12-31

Initial, entrémattor, löpande årsavtal

Vallmon Mark och Trädgård, trädgårdsskötsel, 2014-12-31

Markona AB, asfaltering, stenbeläggningar

HSB Stockholm, trädgård, 2015-01-01

Locklight, ytterbelysning

Föreningen har ytterligare serviceavtal med ett antal olika leverantörer.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Tom Zackrisson	vald till 2015	Ordförande
Ulla Rydin	vald till 2015	Vice ordförande/ Trädgård/ Nycklar
Sven Wester	vald till 2016	Energi/Bygg
Johan Mellin	vald till 2015	Information/ IT-frågor
Markus Svärd	vald till 2016	Trafik
Inger Stockhammar	vald till 2015	Ekonomiansvarig
Eva Backans	vald till 2015	Sekreterare/ Edsbackabladet
Johan Karlsson		Förvaltare/ HSB representant

Styrelsesuppleanter

Claes Breitholtz	vald till 2016	Säkerhet/ Andrahandsuthyrning
Ahnad Hashemi	Vald till 2015	Miljö

Avgående styrelseledamöter

Tom Zackrisson
Ulla Rydin
Inger Stockhammar
Johan Mellin
Eva Backans

Avgående styrelsesuppleanter

Ahnad Hashemi

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Zackrisson, Ulla Rydin, Inger Stockhammar och Johan Karlsson (HSB), två i förening.

Extern revisor

Auktoriserad revisor Matz Ekman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsrevisor

Solveig Wadman

Föreningsrevisor suppleant

Curt Olsberg

Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Erik Dahlgren
Gunnar Lamin
Gösta Rydin

Sammanställande

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Tom Zackrisson

Suppleant

Sven Wester

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	12 417	12 497	12 064	11 959	11 926
Rörelseresultat, tkr	1 772	3 028	2 619	2 709	870
Årets resultat, tkr	-938	110	- 640	- 335	- 1 464
Balansomslutning, tkr	117 957	116 568	118 611	117 005	118 418
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,12	0,15	0,15	0,05	0,09
Fond för yttre underhåll, tkr	3 178	2 937	3 657	4 527	6 878
Belåning, kr/kvm	5 946	5 808	5 780	5 773	5 859
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	663	657	657	657

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 937 649 kr. Det negativa resultatet är orsakat av övergången till de nya redovisningsreglerna K3, vilket ökat årets avskrivningar med ca 1,1 mkr.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-04-08. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut **249** (247) medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit **13** st. protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning, ombyggnad och underhåll

(angivna belopp är i tkr = tusen kronor)

För att finansiera samtliga nedanstående arbeten höjdes checkkreditens limit till 7 000 tkr från tidigare 5 000 tkr. I slutet av året togs ett nytt lån på 7 000 tkr, vilket användes till att sänka utnyttjad checkkredit med motsvarande belopp. Samtidigt sänktes limiten till 2 000 tkr.

Av utförda arbeten har nedlagda kostnader för ny stenbeläggning, asfaltering och ytterbelysning aktiverats och lagts upp på avskrivningsplan. Övriga kostnader har belastat årets resultat.

Miljö

Föreningen ingår i HSB-rörelsens miljösjatsning, som går under namnet HSB:s Klimatavtal. Under året har intrimningen av styrutrustning för värmesystemet som installerades i slutet av 2012 fortsatt. Förbrukning av fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten har minskat väsentligt under året.

Föreningens miljöanpassade tvättstugor fungerar utmärkt. Automatisk tvättmedelsdosering och energisnålare maskiner ger påtagliga effekter för en bättre miljö. Mängden tvättmedel som spolas ut i avloppet minskar betydligt genom att använda tvättstugorna i stället för att använda tvättmaskinen i den egna lägenheten.

Kommunens regler för sopsortering ställer höga krav på medlemmarna. Föreningen sorterar sedan många år ut matavfall från övrigt avfall. Grovsoprum finns också sedan många år. Tydliga regler anger vad föreningen bekostar borttransport av. I grovsoprummet kan vi t. ex inte lämna målarfärg och sprayburkar. Här hänvisas medlemmarna till kommunens återvinningsstationer och miljöbil.

Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter. Väderprognossystemet, som installerades i januari 2009, medför att den *normalårskorrigerade* värmeförbrukningen minskar med c:a 8,5 % under ett år, jämfört med motsvarande värden före installationen. Efter utförd tilläggsisolering av vindar, december 2011, uppnåddes föreningens mål på minskning av värmeförbrukningen, 10 %, efter första halvåret 2012. I samband med installation av det nya styrsystemet för värme hösten 2012, kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för 2012 avviker väsentligt från uppställda mål (se nedan).

Injustering och trimning under 2013 och 2014 har medfört att värmeförbrukningen för 2014 minskat med 12,9% jämfört med 2008. Detta trots att medeltemperaturen under 2014 höjts i många av föreningens lägenheter för ökad komfort för medlemmarna. Justering och korrigerande av värmesystemet pågår kontinuerligt.

Föreningen har nytt mål för förbrukning av fjärrvärme. Förbrukningen av fjärrvärme skall minska med 15 % jämfört med år 2008 och med bibehållen komfort för medlemmarna.

Fjärrvärmestatistik

Fjärrvärmeförbrukning per m², år 2014. Värden avser *normalårskorrigerat* helår.

Förklaring:

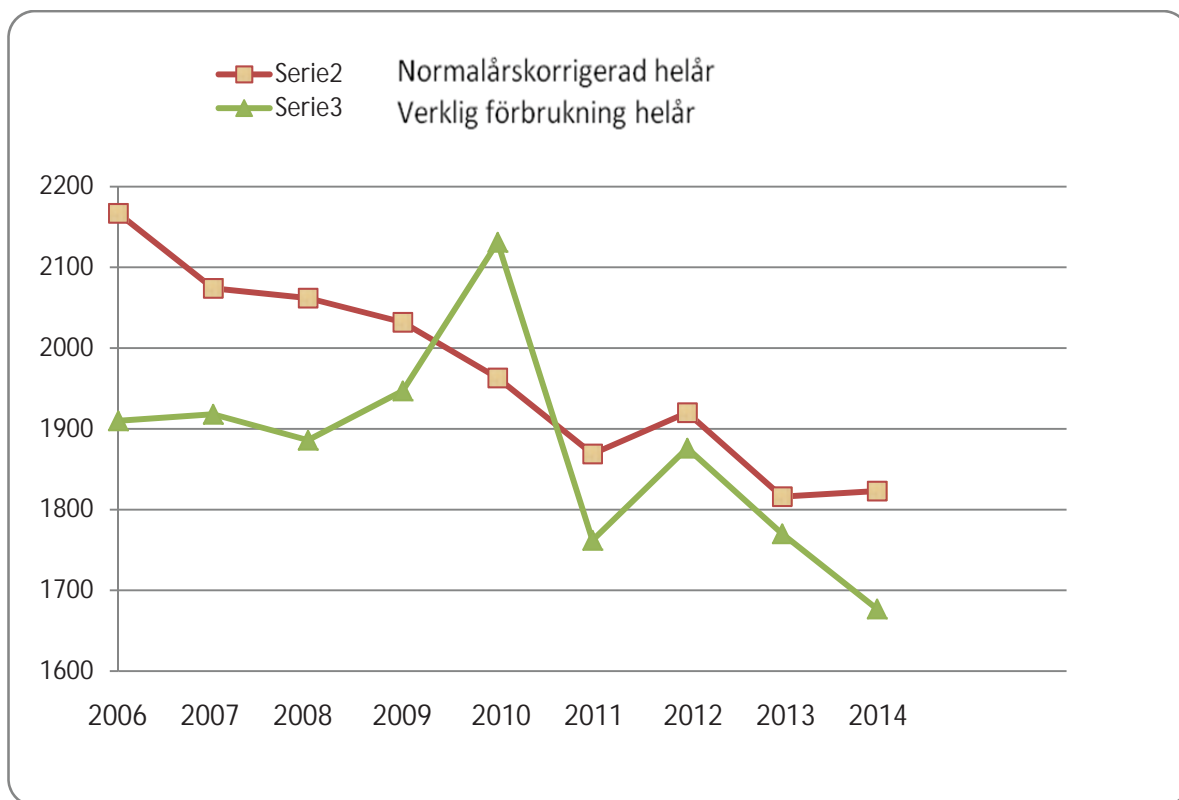
Enligt Boverkets riktlinjer för jämförande energiförbrukning för uppvärmning, skall samtliga ytor i fastigheten ingå som värms upp till mer än 10 grader. Garage som värms upp skall däremot *inte* ingå i underlaget för ytor. Den framräknade ytan benämns **Atemp**.



HSB Brf Edsbackas fjärrvärmeförbrukning 2014, yta A_{temp} : 80 KWh/m²

(Inkluderar vi även de uppvärmda garagen blir förbrukningen A_{temp} : 66 KWh/m²)

Diagram över fjärrvärmeförbrukning (MWh) i HSB Brf Edsbacka 2006- 2014



Förklaringar:

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning helår: Värderna för resp. år är direkt jämförbara. Angivna värden är korrigerade med index beroende på avvikelser mot *normalåret*, (medelvärde).

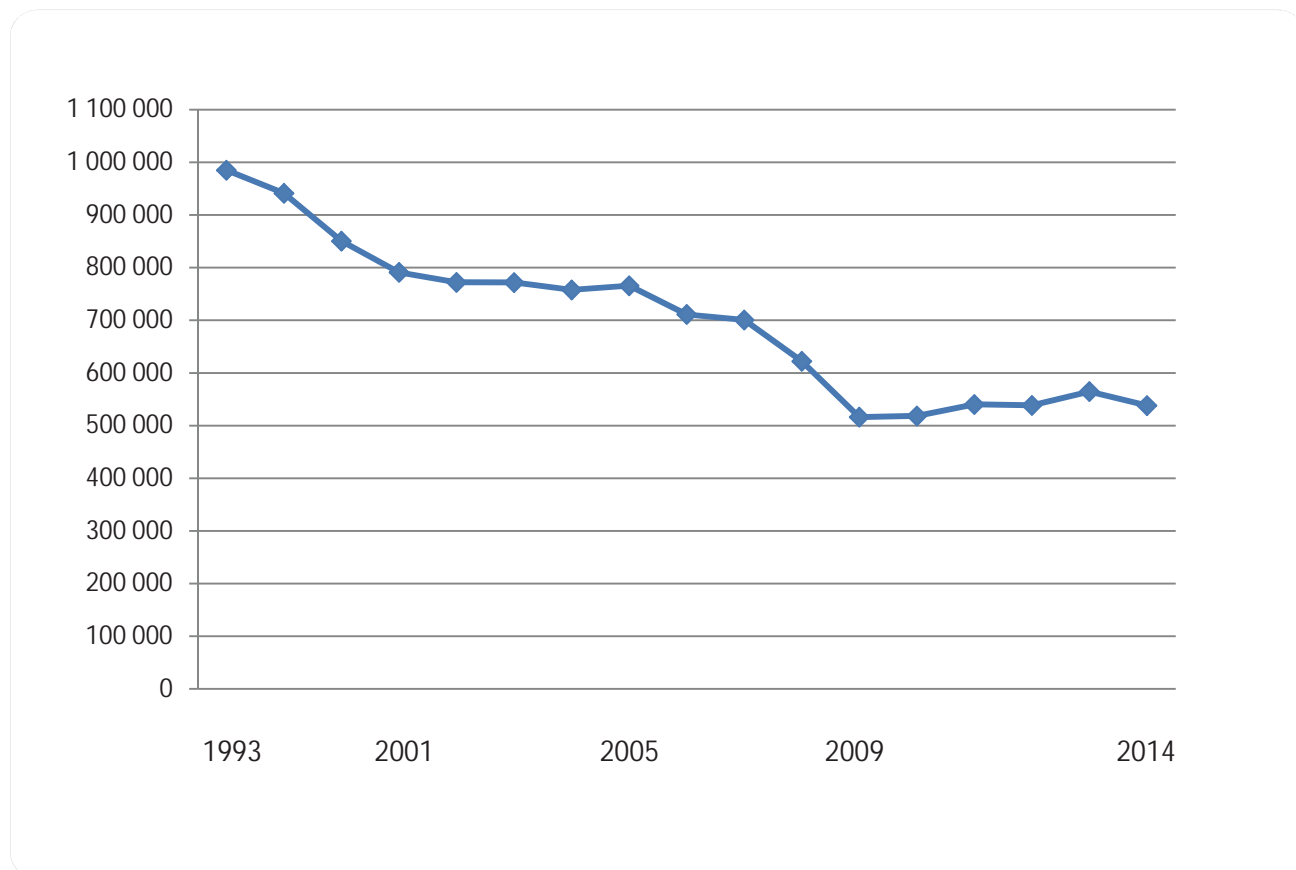
Verklig förbrukning helår: Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för. 2010 var vintern kall, 2011 var vintern varmare. 2014 har det varit varmare än genomsnittsåret.



Elenergistatistik

Elförbrukningen har minskat med 4,7 % från föregående år, trendbrott? Byte av yttre stolpbelysning till LED- armaturer samt byte till kraftigare fläktmotorer, vilka körs med lägre varvtal har bidragit.

Diagram över elenergiförbrukning (KWh) (netto) i HSB Brf Edsbacka 1993-2014



Byggnadsarbeten

Arbetet med renovering av balkongväggar har slutförts 2014. Under året har arbeten utförts på västra fasaderna av Hus A. Därmed är samtliga balkongsidor på alla hus åtgärdade.

Ny färg på utsidan av väggarna har ersatt den gamla färgen som har blåstrats bort. Nya plåtarbeten, ny fogmassa och förbättrad dränering av skarvar mellan betongelementen säkerställer tätheten för många år framåt. Samtliga gamla mjukfogar i tegelfasaderna har bytts ut mot nya mjukfogar.

Totala kostnaden för renovering av balkongsidor och mjukfogar har uppgått till 819 tkr.

Bland övriga underhållsåtgärder under 2014 kan nämnas:
Fortsatt arbete med ventilationssystemet.
Vid genomförd och godkänd



OVK- besiktning i början av januari 2014, uppnåddes projekterade flöden. Genomsnittligt varvtal för frånluftsfläktarna är 75 %. God kapacitet finns nu för ökat tryck i köksventilationen när fler samtidigt använder köksfläkten.

1 st. tvättmaskin och 1 st. mangel har bytts ut.

Investeringar

Av årets nedlagda kostnader för yttre miljö och ytterbelysning har 3 663 tkr. aktiverats.

Fastighetsförvaltning

Fastighetstekniska gruppen fortsätter med sitt arbete. Gruppen genomför protokollförda sammanträden 10-12 gånger per år. Protokollen biläggs ordinarie styrelseprotokoll.

Gruppens uppgift är att förbereda styrelsens samtliga frågor som gäller fastighetsteknik.

Färdigbehandlade frågor i gruppen föreslås för beslut i styrelsen. Arbetsformen nedbringrar tiden för fastighetsfrågor på styrelsemöten samt möjliggör mer korrekta beslut vad gäller fastighetsfrågor.

Andra frågor ges därmed mer utrymme på ordinarie styrelsemöten. Gäster med speciella kunskaper bjuds in för diskussion om olika frågor.

Gruppen konstaterar att nya frågor dyker ständigt upp, men antalet minskar stadigt.

Trädgård

Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Vid 2014 års städdagar var det som vanligt god uppslutning från de boende med ett sjuttioal deltagare per gång.

En efterbesiktning/etableringsbesiktning av tidigare genomförda trädgårdsplanteringar gjordes i juni 2014. Samtliga anläggningar godkändes i sin helhet.



Under 2014 har trädgårdsrenoveringen avslutats med omfattande asfalterings- och plattsättningsarbeten. Efter att ha tagit in offerter från ett antal olika entreprenörer enades styrelsen om att anta offert från Markona AB.

Asfalteringen har omfattat samtliga vägar, gångytor och parkeringar med en yta på ca 4500 m². Samtliga plattsättningar utanför portar har lagts om och vid kvartersgården har tidigare befintligt marktegel ersatts av marksten. Träsargar har ersatts med granitkantsten och ny gräsmatta har lagts på gräsytor vid Kvartersgården.

Samtliga gräsarmeringar har tagits bort och i vissa fall ersatts med gatsten. Gången ut till Lusthuset har kompletterats med samma typ av marksten som tidigare.

Utöver dessa markarbeten har också allmänbelysningen utomhus setts över och ersatts av nya armaturer med LED-belysning. Vid gången ut till och runt hela kullen vid Lusthuset har belysningspollare, också med LED-belysning, satts upp för att göra detta område mera upplyst och säkrare. Ytterligare trädgårdsmöbler har anskaffats. En slänt vid garageinfart C har röjts av och ersatts av en plantering av samma slag som vid övriga garageinfarter.

Arbetet har pågått fr.o.m. början av maj till ett par veckor in i augusti. Den 4 september genomfördes en besiktning via oberoende besiktningsman. Samtliga anläggningar godkändes. Garantitiden för entreprenaden är 5 år för arbete och 2 år för material och gäller från 2014-09-05. Den totala summan för årets investeringar i trädgården uppgår till 3 663 tkr.



Information/Hemsida

Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig informationen. Därför har föreningen valt att arbeta med flera kanaler för att informera medlemmarna. Sedan många år ger föreningen ut Edsbackabladet, så har även skett under 2014 med fyra informationsfyllda nummer. På föreningens hemsida läggs löpande information ut om vad som händer och skall hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlor i varje port för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Förändringar och förbättringar

En bostadsrättsförening, som BRF Edsbacka, måste ständigt utvecklas och förändras för att kunna erbjuda de boende, medlemmarna, den boendemiljö och servicenivå som man önskar. Det gäller allt från investering i nya modernare tekniska lösningar (för att t.ex. spara energi), anpassningar till nya lagar och förordningar samt till att ta till vara på förslag från medlemmarna.

Styrelsens måndagsöppet för medlemmarna en gång per vecka i styrelserummet fortsätter. Genom att styrelsen är tillgänglig på fasta tider, minskar behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet.

Avgifter och hyror

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna skedde under 2014. Likaså var hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus oförändrade under 2014. Hyran för förråden följer index enligt avtal. Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheter är 663 kr/kvm.

Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 10 st. där tillträde skett under året, överlåtits. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 11 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för år 2015

Budgeten visar ett positivt resultatutfall på 334 kkr.

Planerat underhåll år 2015 och framåt

Underhållsplanen är det dokument som visar styrelsens planering av fastighetens underhållsbehov både i ett tids- och kostnadsperspektiv. Den ger även anvisningar om avsättningsbehovet till fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de närmaste 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig underhållsgenomgång. Styrelsen fortsätter att prioritera långsiktigt, förebyggande underhåll.

Vid bestämmandet av storleken på de årliga avsättningarna till fonden för yttre underhåll är tidshorisonten 20 år. Det innebär för närvarande årliga avsättningar i storleksordningen 2 007 tkr.

I budget för långsiktigt underhåll 2015 har följande underhållsåtgärder tagits upp:
Mindre åtgärder på samtliga hissar inför kommande modernisering/ utbyte.
Utbyte av resterande ytterbelysning med kvicksilverlampor till LED.

Avgifter och hyror

Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil avgiftsnivå, även om föreningen till stor del är beroende av omvärlden. Ränteutveckling och allmänna kostnadsökningar på grund av inflation, höjda taxor för el, värme och vatten påverkar våra avgifter. Föreningen har inga lån med rörlig ränta. Samtliga lån är bundna på 4-5 år med undantag av 2 lån hos SEB som ska omsättas i vår. Styrelsen bevakar ränte- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt. Styrelsen beslutade i december, pga. det gynnsamma ränteläget, att binda det rörliga lånet på 5 år. De planerade underhållsarbetena enligt ovan beräknas kunna finansieras med egna medel.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är så pass god att en höjning av lägenhetsavgifterna inte behöver göras för 2015. Detsamma gäller för garageplatserna samt utomhusliggande parkeringsplatser. Förrådets hyror justeras efter det index som framgår av avtalet





Juni 2011, ett lusthus!



1973 "Varnas för rasrisk"! – innan föreningen byggdes.



Juni-2014

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	4 250 725
Årets resultat	<u>-937 649</u>
	3 313 076

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 313 076
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 085 389
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 007 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 391 465

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	3 178 443
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>921 611</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	4 100 054

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

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 416 507	12 497 397
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 490 186	-6 234 334
Planerat underhåll	Not 3	-1 085 389	-1 311 090
Fastighetsskatt		-280 796	-279 480
Avskrivningar	Not 4	-2 788 505	-1 644 297
Summa fastighetskostnader		<u>-10 644 876</u>	<u>-9 469 201</u>
Rörelseresultat		1 771 631	3 028 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	819	690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 710 099	-2 918 677
Summa finansiella poster		<u>-2 709 280</u>	<u>-2 917 987</u>
Årets resultat		-937 649	110 208

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	110 898 690	110 002 373
Mark		6 075 000	6 075 000
Inventarier	Not 8	136 757	158 069
Summa anläggningstillgångar		<u>117 110 447</u>	<u>116 235 442</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		114 047	8 900
Avräkningskonto HSB		510 273	173 967
Skattefordringar		18 448	32 420
Övriga fordringar	Not 9	6 809	27 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>172 086</u>	<u>88 795</u>
		821 663	331 253

Kassa och bank	Not 11	25 267	1 000
----------------	--------	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>846 930</u>	<u>332 253</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>117 957 377</u>	<u>116 567 695</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 355 177

11 355 177

Fond för yttre underhåll

3 178 443

2 937 453

14 533 620

14 292 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 250 725

4 381 507

Årets resultat

-937 649

110 208

3 313 076

4 491 715

Summa eget kapital

17 846 696

18 784 346

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

97 466 929

91 122 430

Övriga långfristiga skulder

Not 14

0

3 789 510

97 466 929

94 911 940

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

725 000

1 002 996

Leverantörsskulder

33 256

145 823

Fond för inre underhåll

166 407

174 704

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

33 200

33 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 685 888

1 513 917

2 643 751

2 871 409

Summa skulder

100 110 680

97 783 349

Summa eget kapital och skulder

117 957 377

116 567 695

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

124 422 000

124 422 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är en mindre ekonomisk förening och har utnyttjat mindre ekonomisk förenings möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Övergången till K3 medför att avskrivningstiden för byggnad och ombyggnader ändras så att de delas upp på de olika komponenternas avskrivningstid enligt nedan.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod	År kvar att skriva av	Slutår
Stomme, grund	120	92	2106
Stomkomplettering	60	32	2046
Inre ytskikt, vitvaror mm medlemmar	28	0	2013
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	92	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	32	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	12	2026
Fönster	60	32	2046
Elinstallationer	60	32	2046
Värme, sanitet	60	32	2046
Hissar	28	0	2013
Ventilation	35	7	2021
Styrsystem, övervakning	38	10	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	27	2041
Stenarbeten	27	27	2041
Inventarier (rak avskrivning)	10	6,4	2021

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 79 811 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 120	72 360
Mötesarvoden	68 420	63 220
Arvode föreningsvald revisor	3 780	3 620
Övriga arvoden och ersättningar	4 250	4 220
Sociala kostnader	23 727	23 552
Summa	175 297	166 972

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 758 552	10 759 203
	Hysesintäkter lokaler	191 072	192 716
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 128 366	1 130 075
	Övriga intäkter	353 484	435 436
	Brutto	12 431 474	12 517 430
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-651
	Hysesbortfall lokaler	-1 348	-1 672
	Hysesbortfall garage och p-platser	-13 619	-17 710
		12 416 507	12 497 397
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 384 810	1 455 241
	Löpande underhåll	467 916	506 077
	El	725 069	596 859
	Uppvärmning	1 403 425	1 415 128
	Vatten	396 957	328 856
	Sophämtning	321 119	330 829
	Fastighetsförsäkring	159 339	139 044
	Städning	280 786	244 169
	Förvaltningskostnader	530 283	522 789
	Extern revision inklusive konsultation	49 919	26 925
	Personalkostnader	186 934	178 244
	Övrig drift	583 629	490 173
		6 490 186	6 234 334
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	646 749	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	168 000	452 993
	Underhåll av markytor, lekutrustning	75 525	0
	Underhåll av installationer, VA/sanitet	20 705	310 818
	Underhåll av gem utrymmen, övrigt	48 394	368 543
	Underhåll, övrigt	126 016	178 736
		1 085 389	1 311 090
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	2 767 193	1 497 084
	Om- och tillbyggnad	0	125 901
	Maskiner och inventarier	21 312	21 312
		2 788 505	1 644 297
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	320	354
	Ränteintäkter skattekonto	248	-45
	Övriga ränteintäkter	251	381
		819	690
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 566 795	2 806 214
	Övriga räntekostnader	143 304	112 463
		2 710 099	2 918 677

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	130 280 335	130 280 335
Omklassificering från ombyggnad	3 848 494	0
Utrangeringar	-5 055 290	
Årets investeringar	3 663 510	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 737 049	130 280 335
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 987 355	-22 490 271
Omklassificering från ombyggnad	-139 101	0
Utrangeringar	5 055 290	
Årets avskrivningar	-2 767 193	-1 497 084
Utgående avskrivningar	-21 838 359	-23 987 355
Bokfört värde byggnader	110 898 690	106 292 980
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 848 494	220 000
Omklassificering till byggnad	-3 848 494	0
Årets investeringar	0	3 628 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 848 494
Ingående ackumulerade avskrivningar	-139 101	-13 200
Omklassificering till byggnad	139 101	0
Årets avskrivningar	0	-125 901
Utgående avskrivningar	0	-139 101
Bokfört värde ombyggnader	0	3 709 393
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	110 898 690	110 002 373

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	135 200 000	135 200 000
Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	0	0
	50 000 000	50 000 000
Taxvärde totalt	185 200 000	185 200 000

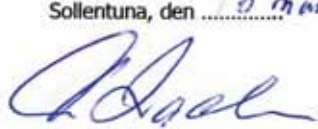
Not 8 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	213 125	213 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 125	213 125
Ingående avskrivningar	-55 056	-33 744
Årets avskrivningar	-21 312	-21 312
Utgående avskrivningar	-76 368	-55 056
Bokfört värde	136 757	158 069

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	922	674			
Övriga fordringar	5 887	26 497			
	6 809	27 171			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	27 181	23 432			
Kabel-Tv	84 605	30 364			
Övrigt	60 300	34 999			
	172 086	88 795			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	3 200	1 000			
Bankkonto	22 067	0			
	25 267	1 000			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift			
Belopp vid årets ingång	11 355 177	0			
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 937 453			
Årets resultat		240 990			
		Balanserat res.			
		4 381 507			
		Årets resultat			
		-130 782			
		-937 649			
Belopp vid årets slut	11 355 177	0			
		3 178 443			
		4 250 725			
		-937 649			
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	30786823	2,70%	2018-04-28	17 653 750	725 000
SEB Bolån	30786912	3,51%	2015-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	34934991	3,48%	2015-05-28	3 000 000	0
Stadshypotek	612908	2,18%	2019-12-30	22 499 693	0
Stadshypotek	777796	1,78%	2018-09-01	26 687 426	0
Stadshypotek	801217	1,90%	2019-12-01	7 000 000	0
				98 191 929	725 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					97 466 929
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					94 566 929
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, beviljad kredit 2 000 kkr				0	3 789 510
				0	3 789 510
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				725 000	1 002 996
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				33 200	33 969
				33 200	33 969
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				998 455	686 727
Upplupna räntekostnader				197 223	225 966
Upplupen el				65 048	66 500
Upplupen värme				208 286	178 137
Upplupen sophämtning				81 559	55 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				135 317	300 638
				1 685 888	1 513 917

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	129 801 000	129 801 000
Varav i eget förvar	-5 379 000	-5 379 000
	<u>124 422 000</u>	<u>124 422 000</u>

Sollentuna, den 10 mars 2015



Tom Zackrisson



Ulla Rydin



Sven Wester



Johan Mellin



Markus Svärd



Inger Stockhammar

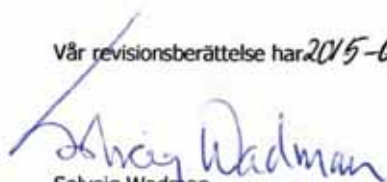


Eva Backans



Johan Karlsson
Av HSB:s styrelse utsedd representant

Vår revisionsberättelse har 2015-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Solveig Wadman
Av stämman vald revisor



Matz Ekman
Auktoriserad revisor
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna,

org.nr 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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 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 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.

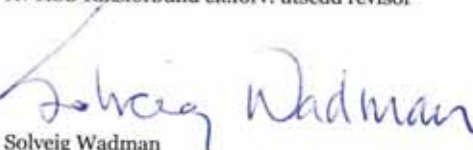
Uttalanden

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

Kista 2015-03-25

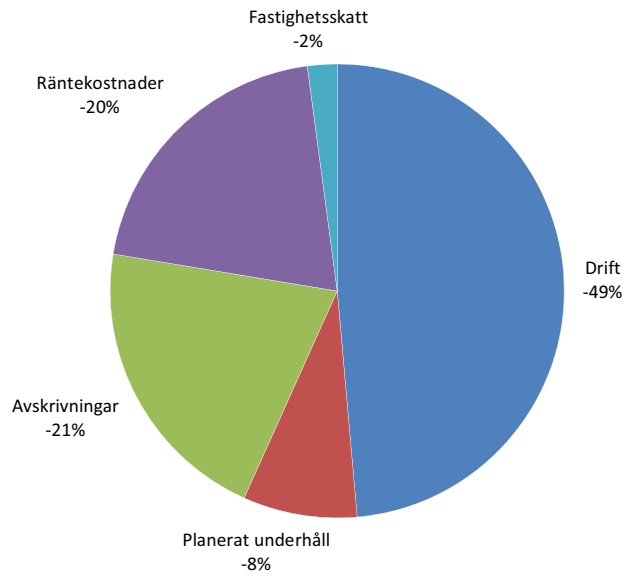


Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund ek.förv. utsedd revisor

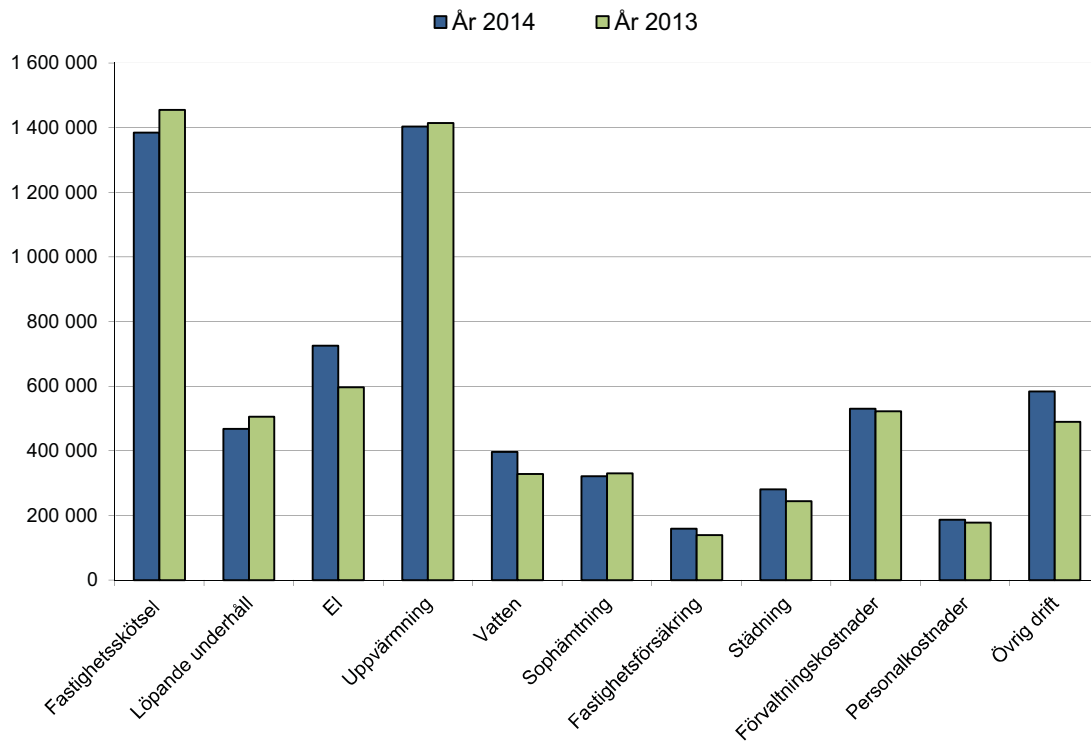


Solveig Wadman
Från Föreningen

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

www.brfedsbacka.se // information@brfedsbacka.se
Org.nr: 716417 – 5809