



***Årsredovisning 2015  
Brf Edsbacka i Sollentuna***



# 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 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup> )
Bostäder	188	16 221
<b>Fördelning per fastighet</b>		
– Ekstubben 16	188	16 221
Lokaler (inkl. förråd)	96	294
Garage	180	-
Bilplatser	24	-
<b>Summa</b>	<b>488</b>	<b>16 515</b>

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (115 m<sup>2</sup>). 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 BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

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

HSB Norra Stor-Stockholm, fastighetsförvaltning, löptid 2017-12-31.

Förvaltare från HSB Norra Stor- Stockholm har under året varit Johan Karlsson och därefter Sanel Hasic.



### **Förvaltning forts.**

Sollentuna Energi, avtal för fjärrvärme, el, vatten och sophämtning.

Kone AB, löpande serviceavtal för nya hissar fr.o.m våren 2015.

HSB Stockholm, trädgård, leverantörsavtal t.o.m 2016-12-31.

Com Hem AB, teletjänster. Avtal t.o.m 2019-09-30.

Västerorts städservice, trappstädning, ettårsavtal med automatisk förlängning.

Trygg-Hansa fastighetsförsäkring, avtalstid 1 år.

UV Glas, leverantör av skjutdörrar, glas, löpande årsavtal.

Entema, tvättstugor, löpande årsavtal.

Föreningen har avtal med ytterligare leverantörer. Det sker löpande en utvärdering av leverantörerna inklusive uppdatering av avtalsvillkoren.

## **Organisation**

### **Styrelse**

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Claes Breitholtz	vald till 2017	Ordförande
Sven Wester	vald till 2016	Vice ordförande samt Fastighet/ Energi
Christer Selgeryd	vald till 2017	Informationsteknik
Karin Drotz	vald till 2016	Kommunikation
Margita Holmberg	vald till 2017	Miljö/ Andrahandsuthyrning
Kurt Olsberg	vald till 2017	Ekonomiansvarig
Eva Backans	vald till 2017	Sekreterare
Markus Svärd	avgick 15-04-29	
Johan Karlsson/Sanel Hasic/Karl Niltén		Förvaltare/ HSB representant

#### **Styrelsesuppleanter**

Margita Holmberg	vald till 2017	Miljö/ Andrahandsuthyrning (ersatt Markus Svärd)
Bo Lundström	vald till 2016	Säkerhet/ Trafik

#### **Avgående styrelseledamöter**

Sven Wester, Karin Drotz

#### **Avgående styrelsesuppleanter**

Bo Lundström

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Claes Breitholtz, Sven Wester, Kurt Olsberg och Sanel Hasic (HSB), två i förening.

### **Extern revisor**

Auktoriserad revisor Matz Ekman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Den externa revisorn har utsetts av HSB Riksförbund.

### **Föreningsrevisor**

Solveig Wadman

### **Föreningsrevisor suppleant**

Gösta Rydin

### **Valberedning**

Ulla Rydin, Gunnar Lamin och Erik Dahlgren - Sammankallande

### **HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige**

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

#### **Ordinarie**

Claes Breitholtz

#### **Suppleant**

Sven Wester

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	12 635	12 417	12 497	12 064	11 959
Rörelseresultat, tkr	2 316	1 772	3 028	2 619	2 709
Årets resultat, tkr	352	-938	110	- 640	- 335
Balansomslutning, tkr	117 557	117 957	116 568	118 611	117 005
Fond för yttre underhåll, tkr	4 100	3 178	2 937	3 657	4 527
Belåning, kr/kvm	5 902	5 946	5 808	5 780	5 773
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	663	663	657	657

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 351 537 kr.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-04-21. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

### Medlemmar

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

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit **13** st. protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

### Fastighetsförvaltning, ombyggnad och underhåll

Samtliga under året utförda underhållsarbeten har ansetts vara löpande underhåll och har därmed i sin helhet belastat årets resultat.

### Energi

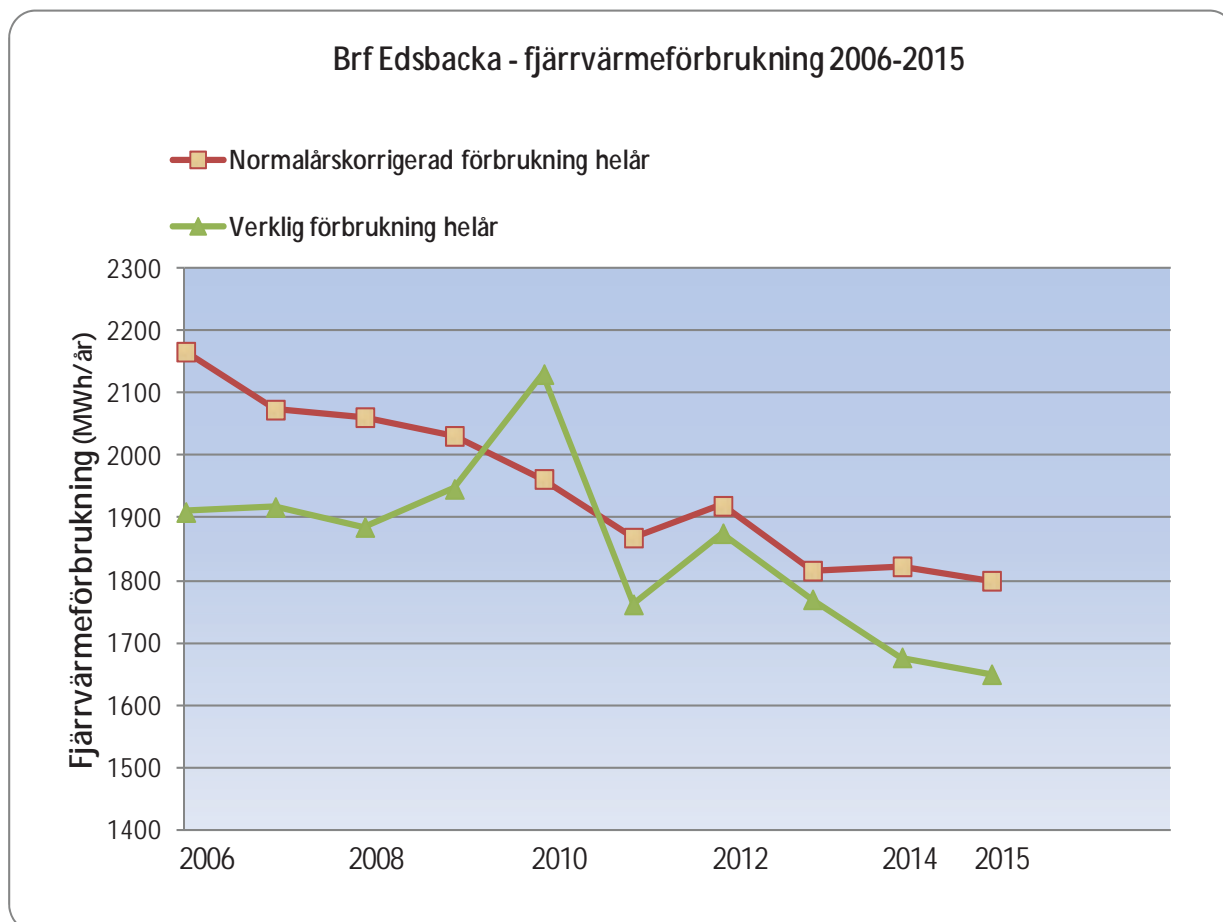
Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter. Väderprognossystemet, som installerades i januari 2009, medför att den *normalårskorrigerade* värmeförbrukningen minskar med c:a 8,5 % under ett år, jämfört med värdet vid installationen år 2008. Efter utförd tilläggsisolering av vindar, december 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 2014 och 2015 har medfört att värmeförbrukningen för 2015 minskat med 14,3% 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



### Förklaringar:

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

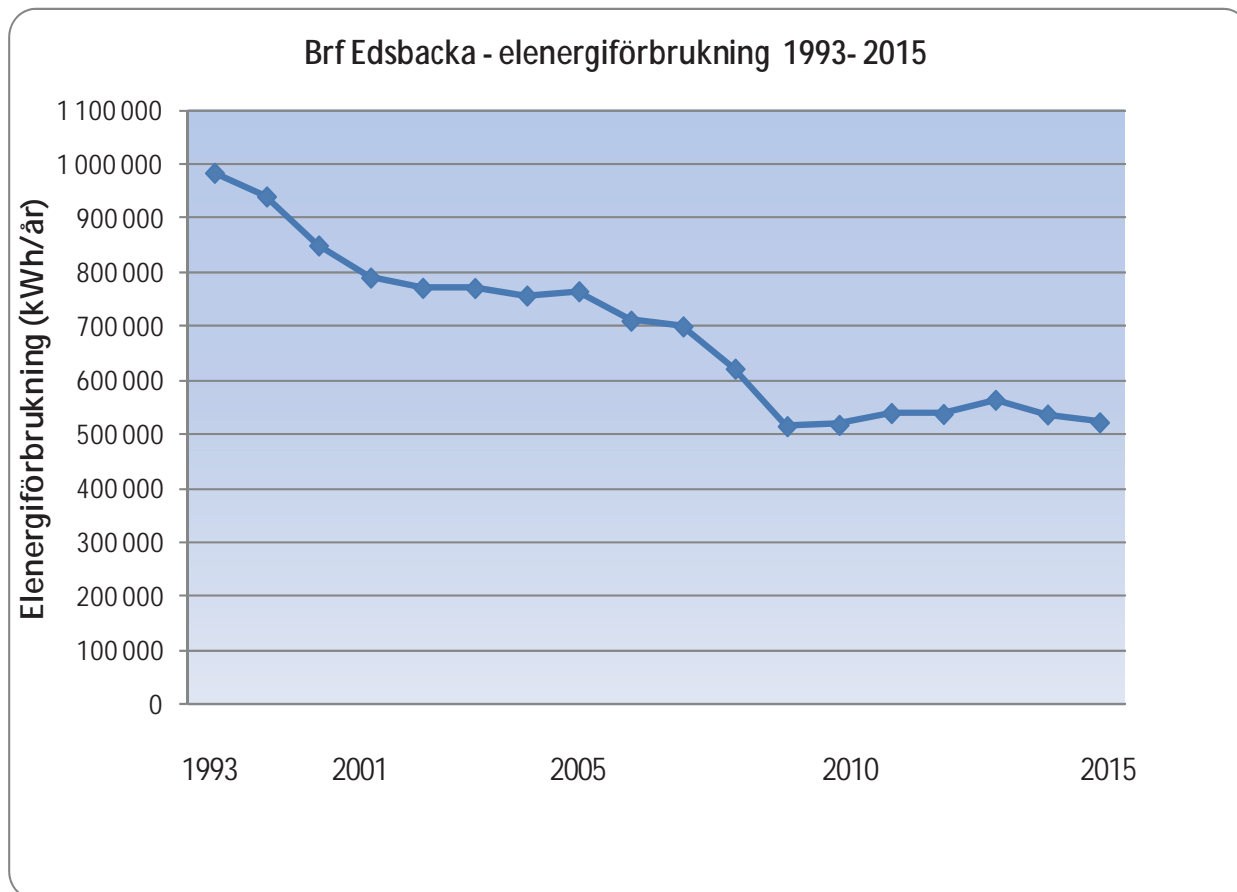
*Verklig förbrukning helår:* Årets verkliga förbrukning, det vi betalar för, 2010 var vintern kall, 2011 var vintern varmare. 2015 har det varit varmare än genomsnittsåret.



Ny modern LED belysning bidrar till föreningens långsiktiga arbete för lägre energiförbrukning.

## Elenergistatistik

Elförbrukningen har minskat med 2,7 % från föregående år. Är detta ett trendbrott? Byte av yttre stolpbelysning till LED- armaturer samt byte till LED-lampor vid entréerna och byte till kraftigare fläktmotorer, vilka körs med lägre varvtal har bidragit.



## Fastighetsarbeten, projekt mm

Bland underhållsåtgärder och projekt under 2015 kan nämnas:

- Snörasskydd på taken vid entréer.
- Brytskydd på terrassdörrarna på markplan för att försvåra inbrott.
- Ny belysning under lönnen mellan D & E husen.
- Ny belysning i Lusthuset med LED-lampor.
- Komplettering av belysning på Kvartersgården.
- Reparation av läckage mellan entré och garage Platåvägen 24.
- Flyttning av fällstolar från hissar till entréer för de som väntar på Taxi.
- Montering av skyddsräcken runt uppstigningsluckor på yttertaken.
- Projekt för framtagning av ny instruktion gällande inglasningar terrasser påbörjat.
- Fortsatt arbete med ventilationssystemet. Genomsnittligt varvtal för frånluftsfläktarna är 75 %. God kapacitet finns nu för ökat tryck i köksventilationen när fler samtidigt använder köksfläkten.

## Investeringar

Några investeringar har inte skett under året. Ett förskott i samband med beställningen av nya hissar har erlagts med 2 221 tkr och har bokförts som förskott på ombyggnader och materiella anläggningstillgångar. Arbetet kommer att påbörjas under år 2016.

### 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

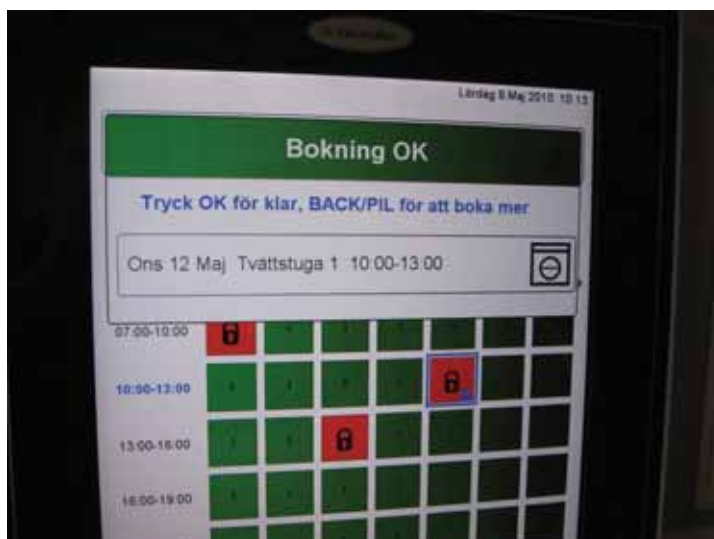
Föreningen har mycket tomtmark att vårda och för att hålla kostnaderna nere anordnas två gemensamma städdagar per år, oftast i april och oktober. Vid 2015 års städdagar var det som vanligt mycket god uppslutning från de boende med 70-80 deltagare per gång.

Under hösten 2014 tecknades ett skötselavtal för trädgården med HSB Stockholm Mark och trädgård och avtalet trädde i kraft 2015-01-01. Avtalet omfattar all skötsel av trädgården som gräsklippning, rensning, slyröjning, häckklippning, skötsel och besiktning av lekplats, två marsyner per år m m. Kostnaden för detta avtal, som under 2015 också innehöll garantiskötsel av nyplanteringar, uppgick till 221 tkr inklusive moms.

På grund av svårigheterna att underhålla tujahäckarna, som funnits på kortsidan av vissa uteplatser, togs under året beslut om att ta bort dem och ersätta dem med samma typ av häckplantor som framför uteplatserna. För att undvika direkt insyn i lägenheterna innan de nya häckplantorna vuxit upp, har spaljéer satts innanför häcken. Kostnaden för borttagning, fräsning av rötter, plantering av häckväxter och uppsättning av spaljéer uppgår till 94 tkr inklusive moms.



Föreningen har också mycket naturmark, framförallt bakom A- och B-husen ner mot Stubbhagsvägen och även denna mark måste skötas. För att få bättre underlag för hur vi skall hantera detta beställdes en inventering av naturmarken från HSB Stockholm. Inventeringen gjordes i december 2015 och har resulterat i en plan för naturmarken som innehåller inventering och konditionsbedömning av träden, åtgärdsplan med prioritetsindelning, skiss över området med markering av de bedömda träden och ett förslag på nyplanteringar. Kostnaden för arbetet uppgår till 28 tkr inklusive moms.



Föreningen har digitalt bokningssystem för tvättstugorna, som även nås via web och app i mobiltelefon.



### Kommunikation/Informationsteknik

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 2015 med fyra informationsfyllda nummer samt ett extra-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.

Den tidigare rollen *Information* i styrelsen har under 2015 delats upp i två roller – *Kommunikation* och *Informationsteknik*. Kommunikation innebär ansvar för själva innehållet i Edsbackabladet och på hemsidan medan Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan, tvättstugeboknings-systemet, kontakter med ComHem m m.

### Sociala aktiviteter under år 2015



Under året har flera sociala aktiviteter anordnats. Två PUB-kvällar har arrangerats av pubgruppen, en på våren och en på hösten. Boulebanan vid lusthuset utnyttjades frekvent under maj månad då Edsbacka mästerskapet i boule avgjordes. Vinnande port, nr 10, kommer stå som värd under kommande år.

Fritidsgruppen bjöd till grillparty en kväll i slutet av augusti månad. Grillar placerades ut vid kvartersgården och var och en tog med sig mat att grilla och valfri dryck. Fritidsgruppen såg till att sallad och bröd fanns att tillgå. Lördagen den 5 december var det adventskaffe med

glögg och skönsång av Silverdalskören i kvartersgården. Under året har seniorfika varit en välbesökt aktivitet en tisdag i varje månad under större delen av året.



Ljus och välutrustad hobbylokal står till medlemmars förfogande.

### 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.



Föreningens boulebana brukar elda på medlemmarnas tävlingsandar.

### Avgifter och hyror

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna skedde under 2015. Likaså var hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus oförändrade under 2015. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheter är 663 kr/kvm. Trots stora investeringar har inga avgiftshöjningar gjorts sedan 2013. Då höjdes avgifterna med 1 %. Bland annat det gynnsamma ränteläget är en bidragande orsak.

### Överlåtelser

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 6 st. där tillträde skett under året, överlåtit. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 10 st.

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

## Framtida utveckling

### Budget för år 2016

Budgeten visar ett negativt resultatutfall på -24 kkr.

### Planerat underhåll och investeringar år 2016 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 kommande 30 åren. Varje åtgärd finns prissatt. Planen uppdateras en gång per år. Inför arbetet med uppdateringen görs en årlig underhålls genomgång. 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 en årlig avsättning med 2 198 tkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2016 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- Installation av nya hissar påbörjas hösten 2016 med en första etapp där sex hissar byts ut. Följande etapper blir sex hissar 2017 och återstående fem 2018.
- Projekt för bättringsmålning av balkongsidor och råspont.
- Översyn av styrsystem för ventilation och eventuellt utbyte av hela eller delar av systemet.
- OVK-besiktning av samtliga lägenheter.

Förutom projekt/åtgärder enligt ovan kommer en förstudie beträffande förutsättningarna för installation av en solenergianläggning på ett antal av våra tak att genomföras under 2016.



En titt in i framtiden – föreningens storsatsning de närmaste åren på helt nya hissar.



### 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 3-5 år. Från och med 2016 är samtliga lån amorteringsfria. Styrelsen bevakar ränte- och kostnadsutvecklingen kontinuerligt. 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 2016. Detsamma gäller för garageplatserna samt utomhusliggande parkeringsplatser. Förrådets hyror justeras efter det index som framgår av avtalet.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 391 465
Årets resultat	<u>351 537</u>
	2 743 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 743 002
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	286 993
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 198 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	831 995

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	4 100 054
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>1 911 007</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	6 011 061

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>12 635 413</b>	<b>12 416 507</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-6 879 188	-6 490 186
Planerat underhåll	Not 3	-286 993	-1 085 389
Fastighetsskatt		-285 684	-280 796
Avskrivningar	Not 4	<u>-2 867 655</u>	<u>-2 788 505</u>
Summa fastighetskostnader		-10 319 520	-10 644 876
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 315 893</b>	<b>1 771 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 388	819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 965 744</u>	<u>-2 710 099</u>
Summa finansiella poster		-1 964 356	-2 709 280
<b>Årets resultat</b>		<b>351 537</b>	<b>-937 649</b>



**Balansräkning** **2015-12-31**    **2014-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	108 052 347	110 898 690
Mark		6 075 000	6 075 000
Förskott på ombyggnader och materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 221 313	0
Inventarier	Not 9	115 445	136 757
Summa anläggningstillgångar		116 464 105	117 110 447

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		52 050	114 047
Avräkningskonto HSB		795 268	510 273
Skattefordringar		13 560	18 448
Övriga fordringar	Not 10	4 463	6 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	226 882	172 086
		1 092 223	821 663

Kassa och bank	Not 12	1 000	25 267
----------------	--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar		1 093 223	846 930
-----------------------------	--	-----------	---------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>117 557 328</b>	<b>117 957 377</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

## Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

11 355 177

11 355 177

Fond för yttre underhåll

4 100 054

3 178 443

15 455 231

14 533 620

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 391 465

4 250 725

Årets resultat

351 537

-937 649

2 743 002

3 313 077

Summa eget kapital

18 198 233

17 846 697

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

97 466 929

97 466 929

Övriga långfristiga skulder

Not 15

697

0

97 467 626

97 466 929

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

0

725 000

Leverantörsskulder

108 439

33 256

Fond för inre underhåll

97 475

166 407

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

36 588

33 200

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 648 967

1 685 888

1 891 469

2 643 751

Summa skulder

99 359 095

100 110 680

### Summa eget kapital och skulder

**117 557 328**

**117 957 377**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

124 422 000

124 422 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod	År kvar att skriva av	Slutår
Stomme, grund	120	91	2106
Stomkomplettering	60	31	2046
Inre ytskikt, vitvaror mm medlemmar	28	0	2013
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	91	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	31	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	11	2026
Fönster	60	31	2046
Elinstallationer	60	31	2046
Värme, sanitet	60	31	2046
Hissar	28	0	2013
Ventilation	35	6	2021
Styrsystem, övervakning	38	9	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	26	2041
Stenarbeten	27	26	2041
Inventarier (rak avskrivning)	10	5,4	2021

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 600	75 120
Mötesarvoden	68 200	68 420
Arvode föreningsvald revisor	3 780	3 780
Övriga arvoden och ersättningar	4 250	4 250
Sociala kostnader	24 375	23 727
<b>Summa</b>	<b>176 205</b>	<b>175 297</b>





Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	10 758 626	10 758 552
Hysesintäkter lokaler	189 256	189 724
Hysesintäkter garage och p-platser	1 125 633	1 114 747
Övriga intäkter	561 898	353 484
<b>Brutto</b>	<b>12 635 413</b>	<b>12 416 507</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel	1 317 357	1 384 810
Löpande underhåll	803 651	467 916
El	658 505	725 069
Uppvärmning	1 392 861	1 403 425
Vatten	358 943	396 957
Sophämtning	304 125	321 119
Fastighetsförsäkring	169 879	159 339
Städning	309 139	280 786
Förvaltningskostnader	546 337	530 283
Extern revision inklusive konsultation	44 375	49 919
Personalkostnader	190 625	186 934
Övrig drift	783 391	583 629
	<b>6 879 188</b>	<b>6 490 186</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>		
Underhåll av huskropp utvändigt	176 970	0
Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	646 749
Underhåll av huskropp utvändigt, balkonger	0	168 000
Underhåll av markytor, lekutrustning	0	75 525
Underhåll av markytor, belysning	110 023	0
Underhåll av installationer, VA/sanitet	0	20 705
Underhåll av gem utrymmen, övrigt	0	48 394
Underhåll övrigt	0	126 016
	<b>286 993</b>	<b>1 085 389</b>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader	2 846 343	2 767 193
Maskiner och inventarier	21 312	21 312
	<b>2 867 655</b>	<b>2 788 505</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	859	320
Ränteintäkter skattekonto	241	248
Övriga ränteintäkter	288	251
	<b>1 388</b>	<b>819</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 957 489	2 566 795
Övriga räntekostnader	8 255	143 304
	<b>1 965 744</b>	<b>2 710 099</b>

**Noter**

2015-12-31

2014-12-31

**Not 7 Byggnader och ombyggnader**

**Byggnader**

Ingående anskaffningsvärde	132 737 049	130 280 335
Omklassificering från ombyggnad	0	3 848 494
Utrangeringar	0	-5 055 290
Årets investeringar	0	3 663 510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 737 049</b>	<b>132 737 049</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 838 359	-23 987 355
Omklassificering från ombyggnad	0	-139 101
Utrangeringar	0	5 055 290
Årets avskrivningar	-2 846 343	-2 767 193
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 684 702</b>	<b>-21 838 359</b>

**Bokfört värde byggnader** **108 052 347** **110 898 690**

**Ombyggnader**

Ingående anskaffningsvärde	0	3 848 494
Omklassificering till byggnad	0	-3 848 494
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-139 101
Omklassificering till byggnad	0	139 101
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** **108 052 347** **110 898 690**

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	<b>135 200 000</b>	<b>135 200 000</b>

Mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	0	0
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

**Taxvärde totalt** **185 200 000** **185 200 000**

**Not 8 Förskott på ombyggnader och materiella anläggningstillgångar**

Förskottsbetalning nya hissar **2 221 313** **0**

**Not 9 Inventarier**

Ingående anskaffningsvärde	213 125	213 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>213 125</b>	<b>213 125</b>

Ingående avskrivningar	-76 368	-55 056
Årets avskrivningar	-21 312	-21 312
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-97 680</b>	<b>-76 368</b>

**Bokfört värde** **115 445** **136 757**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	248	922			
Övriga fordringar	4 215	5 887			
	<b>4 463</b>	<b>6 809</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	28 540	27 181			
Kabel-Tv	85 588	84 605			
Övrigt	112 754	60 300			
	<b>226 882</b>	<b>172 086</b>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handkassa	1 000	3 200			
Bankkonto	0	22 067			
	<b>1 000</b>	<b>25 267</b>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355 177	0	3 178 443	4 250 725	-937 649
Vinstdisp enl. stämmobeslut			921 611	-1 859 260	937 649
Årets resultat					351 537
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 355 177</b>	<b>0</b>	<b>4 100 054</b>	<b>2 391 465</b>	<b>351 537</b>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	xxx823	2,70%	2018-04-28	16 928 750	0
SEB Bolån	xxx912	1,36%	2020-03-28	21 351 060	0
SEB Bolån	xxx991	1,52%	2020-05-28	3 000 000	0
Stadshypotek	xxx796	1,78%	2018-09-01	26 687 426	0
Stadshypotek	xxx217	1,90%	2019-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek	xxx762	1,81%	2019-12-30	22 499 693	0
				<b>97 466 929</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					97 466 929
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 466 929
<b>Not 15 Övriga långfristiga skulder</b>					
Checkkredit, beviljad kredit 2 000 kkr				697	0
				<b>697</b>	<b>0</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>0</b>	<b>725 000</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				36 588	33 200
				<b>36 588</b>	<b>33 200</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 084 784	998 455
Upplupna räntekostnader				58 753	197 223
Upplupen el				60 008	65 048
Upplupen värme				192 738	208 286
Upplupen sophämtning				24 325	81 559
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				228 359	135 317
				<b>1 648 967</b>	<b>1 685 888</b>

**Noter**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

**Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar  
Varav i eget förvar

129 801 000

129 801 000

-5 379 000

-5 379 000

124 422 000

124 422 000

Sollentuna, den 2016-03-16



Claes Breitholtz



Sven Wester



Christer Selgeryd



Karin Drotz



Margita Holmberg  
Suppleant, skriver under istf.  
en ordinarie ledamot.



Curt Olsberg



Ewa Backåns



Karl Nilén

Vår revisionsberättelse har 2016-03-18 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 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 de auktoriserade revisorn innebär detta att han 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 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 Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna 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 och föreningens stadgar.


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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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.

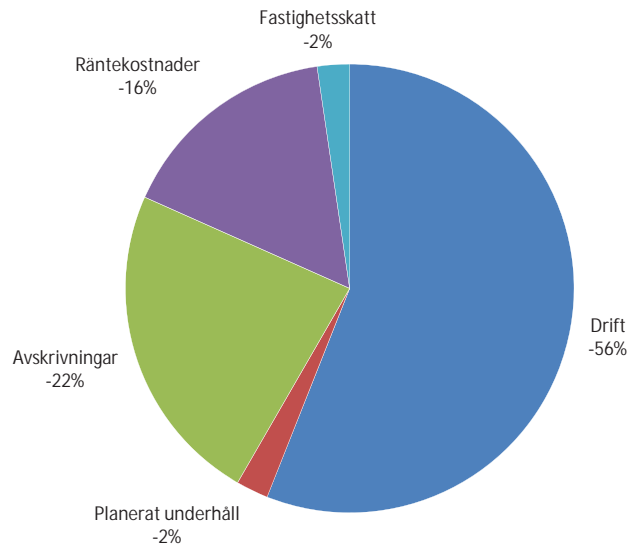
Kista den 18 mars 2016

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

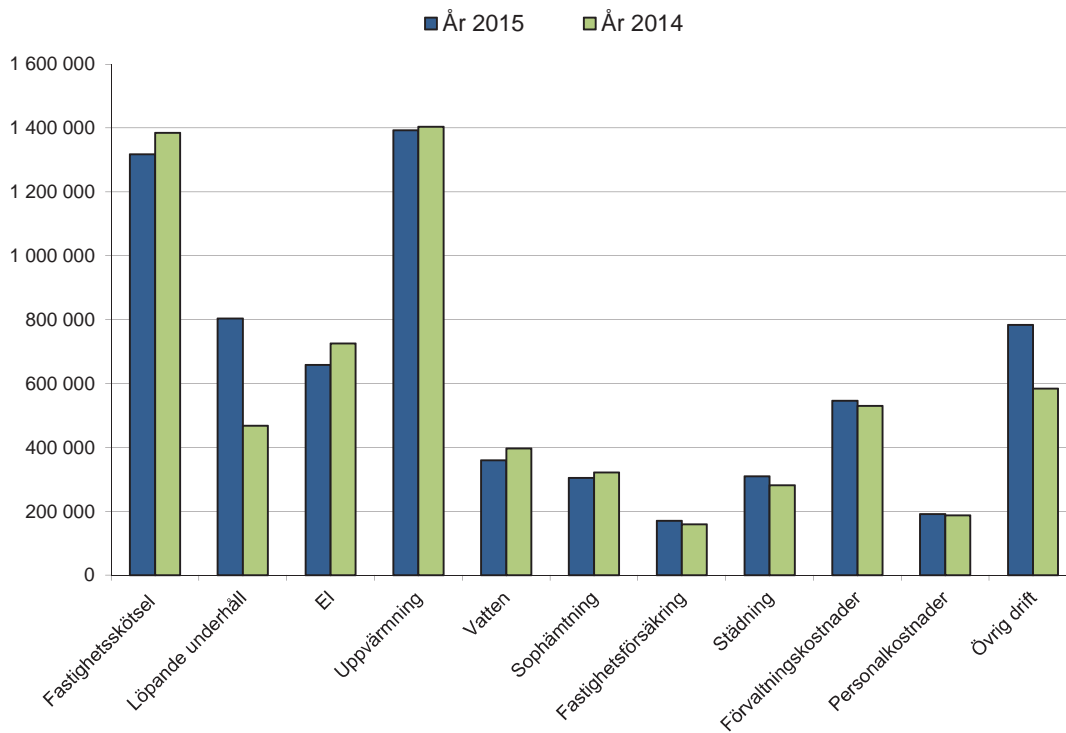
  
Solveig Wadman  
Från föreningen



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



**HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna**

Platåvägen 20  
SE-191 36 SOLLENTUNA

[www.brfedsbacka.se](http://www.brfedsbacka.se) // [information@brfedsbacka.se](mailto:information@brfedsbacka.se)  
Org.nr: 716417 – 5809