



ÅRSREDOVISNING 2016

Brf Edsbacka i Sollentuna

Innehåll

2016 i korthet

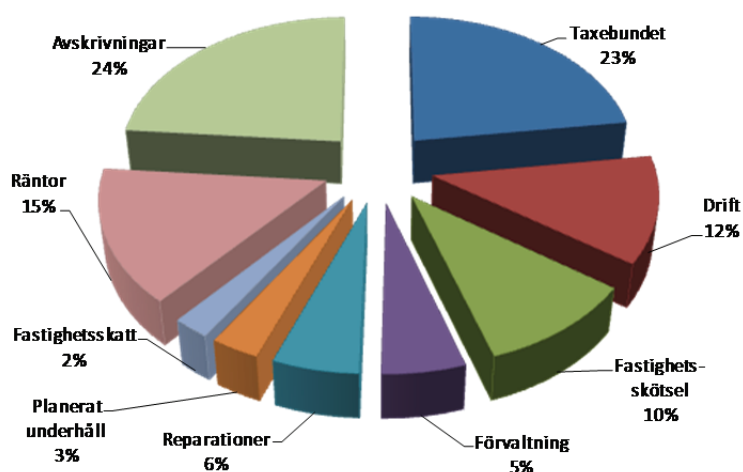
Förvaltningsberättelse	<u>sid</u>
Verksamheten	
Fastigheter	2
Avtal med leverantörer	2
Organisation	
Styrelse	3
Ekonomi	
Ekonomisk flerårsöversikt	3
Förändring eget kapital	3
Styrelsens kommentarer	4
Avgifter och hyror	4
Händelser under året	
Föreningsstämma, styrelsemöten m m	4
Fastighetsförvaltning	5
Fastighetsunderhåll och projekt	5
Investeringar	5
Energi	6
Fjärrvärmestatistik	6
Elenergistatistik	7
Trädgård	7
Kommunikation	8
Informationsteknik	8
Äldre frågor	8
Sociala aktiviteter	8
Överlåtelse	9
Förändringar och förbättringar	9
Tidigare genomförda större åtgärder	10
Framtida utveckling	
Budget 2017	11
Planerat underhåll och investeringar	11
Framtida avgifter och hyror	11
Årets resultat	
Förslag till resultatdisposition	12
Ekonomiska rapporter	
Resultaträkning	13
Balansräkningar	14
Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Övriga bokslutskommentarer	16
Noter	17
Revisionsberättelse	21

- * Totala intäkter 12 635 (12 635) kkr
- * Kassaflöde från verksamheten före investeringar 3 382 (3 219) kkr ¹⁾
- * Utgående likvida medel 1 235 (796) kkr
- * Utnyttjad checkräkningskredit 201 (-) kkr
- * Totala investeringar 4 237 (2 221) kkr
- * Positivt resultat om 511 (352) kkr
- * 188 lägenheter
- * 663 kr i årsavgift/kvm
- * Byte av samtliga hissar har påbörjats
- * 6 uppgångar klara
- * OVK-besiktning och injustering av ventilationen har genomförts
- * Föreningen firade 30-års jubileum med 119 deltagare

(siffror inom parentes avser föregående år)

1) Årets resultat plus återläggning av årets avskrivningar

Hur fördelar sig föreningens kostnader?



Förvaltningsberättelse

Verksamheten



Fastigheter

Föreningens styrelse har sitt säte i Sollentuna kommun. 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 206 787 kkr, varav byggnadsvärdet är 142 787 kkr och markvärdet 64 000 kkr.

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

Avtal med leverantörer

Sedan våren 2016 finns ett nytt ansvarsområde inom styrelsen, avtal/upphandling. Syftet med denna funktion är att dels säkerställa att ingångna avtal följs upp, och vid behov sägs upp för omförhandling, samt att vid upphandling av varor och tjänster av större belopp, tar in och utvärderar offerter för att på så sätt försäkra oss om att leverantörerna vi anlitar är seriösa och

levererar till konkurrenskraftiga priser.

Under året har BRF Edsbacka haft leverantörsavtal med följande företag:

HSB Norra Stor-Stockholm, administrativ och ekonomisk förvaltning, avtalstid t o m 2017-12-31.

HSB Norra Stor-Stockholm, fastighetsförvaltning, avtalstid t o m 2017-12-31.

HSB Stockholm Mark och Trädgård, skötselavtal, avtalstid t o m 2018-12-31.

Sollentuna Energi och Miljö, SEOM, avtal för fjärrvärme, el, vatten och sophämtning. Elavtalet, som är ett fastprisavtal, löper t o m 2018-11-01. Ett serviceavtal har tecknats avseende tillsyn av fjärrvärmesystemet. Övriga avtal löper tills vidare.

Kone AB, serviceavtal för de gamla hissarna som löper till installationen av de nya hissarna är genomförda hösten 2018.

Com Hem AB, kabel-TV och bredband, avtalstid t o m 2019-09-30.

Västerorts städservice, trappstädning, avtalstid t o m 2017-05-03.

Trygg-Hansa fastighetsförsäkring, avtalstid t o m 2018-02-28.

Entema, serviceavtal för tvättstugor, avtalstid t o m 2017-06-30.

Stålfreds AB, vinterskötsel, avtalstid t o m 2017-04-30.

Föreningen har avtal med ytterligare leverantörer. Det sker löpande en utvärdering av leverantörerna inklusive uppdatering av avtalsvillkoren. I tillägg har HSB ramavtal med flera leverantörer som föreningen använder sig av.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Claes Breitholtz	vald till 2017	Ordförande
Sven Wester	vald till 2018	Vice ordförande samt Fastighet/ Energi
Christer Selgeryd	vald till 2017	Informationsteknik
Bo Lundström	vald till 2018	Säkerhet / Trafik
Margita Holmberg	vald till 2018	Miljö / Andrahandsuthyrning / Äldre frågor
Solveig Wadman	vald till 2018	Ekonomiansvarig
Ewa Backans	vald till 2017	Sekreterare

Karl Niltén/
Karim Bakhteyari

Förvaltare / HSB representant

Styrelsesuppleanter

Lars Urell	vald till 2017	Avtal
Bo Holmberg	vald till 2018	Kommunikation

Avgående styrelseledamöter

Claes Breitholtz, Christer Selgeryd, Ewa Backans

Avgående styrelsesuppleanter

Lars Urell

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Claes Breitholtz, Sven Wester, Solveig Wadman och Karl Niltén (HSB), två i förening.

Extern revisor

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

Föreningsrevisor

Rose-Marie Rosenberg

Föreningsrevisor suppleant

Gösta Rydin

Valberedning

Lisbeth Larsered, Gunnar Lamin och Erik Dahlgren - Sammanställande

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

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kkr	12 635	12 635	12 417	12 497	12 064
Rörelseresultat, kkr	2 324	2 316	1 772	3 028	2 619
Årets resultat, kkr	511	352	-938	110	- 640
Balansomslutning, kkr	119 368	117 557	117 957	116 568	118 611
Fond för yttre underhåll, kkr	6 011	4 100	3 178	2 937	3 657
Belåning, kr/kvm	5 914	5 902	5 946	5 808	5 780
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	663	663	663	663	657

Förändring eget kapital, kkr	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 355	4 100	2 391	352
Vinstdisposition enl stämmobeslut		1 911	-1 559	-352
Årets resultat				511
Belopp vid årets utgång	11 355	6 011	832	511

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 510 870 kr. Vissa budgeterade åtgärder har ej kunnat genomföras under året, t ex byte av styrsystem samt målning av balkongsidor. Utbyte av samtliga hissar har påbörjats. Sex portar har färdigställts och installationen har genomförts under sex veckor helt enligt plan. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts och i tillägg har injustering skett av all ventilation för att uppnå rätt tryck i respektive lägenhet. Räntan på föreningens lån är bundna mellan 1,3 - 3,4 år vilket lett till en stabil ekonomi.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga avgiftsnivån för lägenheter är 663 kr/kvm. Ingen höjning av lägenhetsavgifterna har skett sedan 2013, då höjdes avgifterna med 1 procent. Likaså har hyran för parkeringsplatser i garage och utomhus varit oförändrad sedan 2013. Hyran för förråden följer index enligt avtal.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 19 april 2016. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 245 (249) medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 (13) st protokollförda sammanträden. Fastighetsgruppen har hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Under året har utförda underhållsarbeten avsett både löpande och planerade åtgärder vilka samtliga har belastat årets resultat. I tillägg har investeringsåtgärder genomförts.

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 ständigt dyker upp, men antalet minskar stadigt.

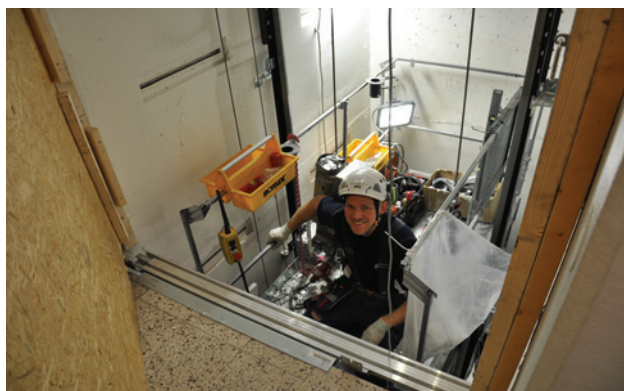
Fastighetsunderhåll och projekt

Bland underhållsåtgärder och projekt under 2016 kan nämnas:

- Rensning av ventilationskanaler samt injustering av ventilation och OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har genomförts.
- Brandsyn av samtliga utrymmen har genomförts.
- Termografering (fotografering med värmekamera) av köldläckage vid terrasddörrar i 30 lägenheter har genomförts.
- Golvmålning, bättringsmålning, vid garageinfaferterna har genomförts.
- Åtgärder och underhåll av trädgården har fortsatt.
- Förstärkning av limträbalkar vid översta terrasserna har påbörjats.

Investeringar

Utbyte av samtliga hissar har påbörjats, etapp 1 med 6 hissar till F och E-husen är färdigställd under 2016, 4 190 kkr har investerats under året, slutavräkning återstår. En tvättmaskin har bytts ut under året.



Arbetet med byte av sex hissar pågick under augusti-december

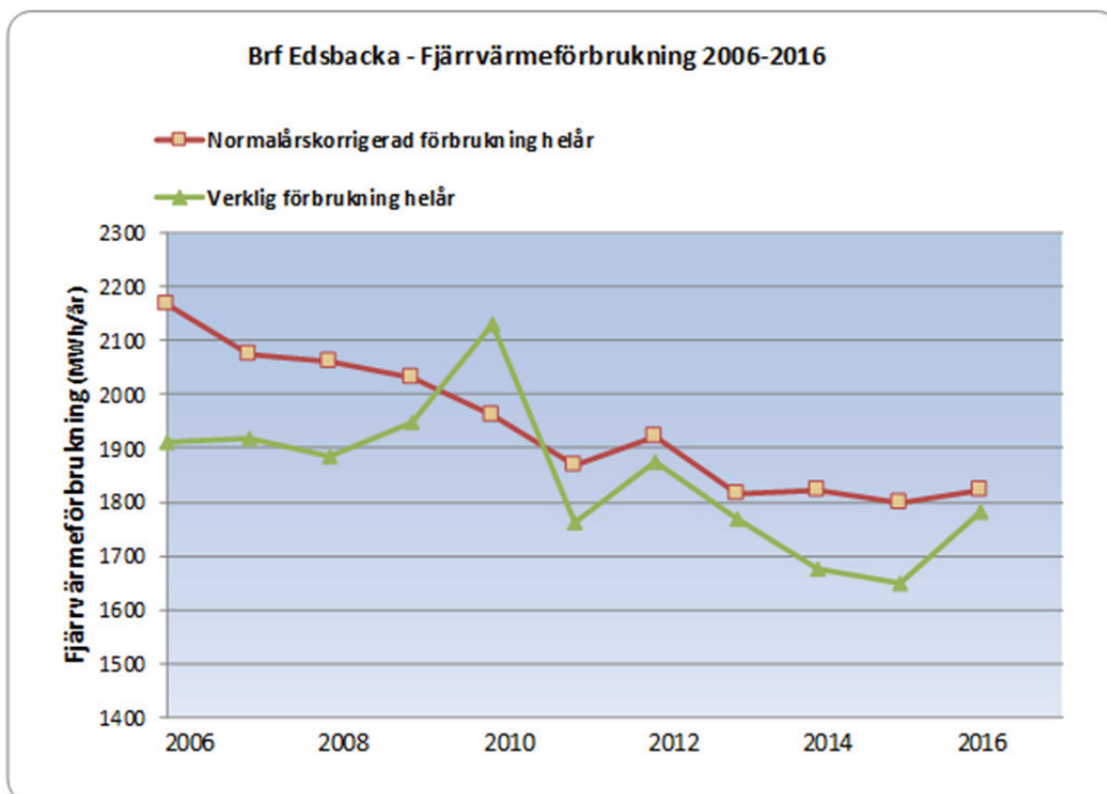


Energi

Arbetet med att optimera fjärrvärmeförbrukningen fortsätter. Väderprognossystemet, som installerades 2009, har medfört bättre möjlighet att anpassa inomhustemperaturerna. Målsättningen är att minska värmeförbrukningen med upp till 15 procent jämfört med referensåret 2008. Efter utförd tilläggsisolering, december 2011, uppnåddes en minskning av värmeförbrukningen på 10 procent, första halvåret 2012.

Injustering och intrimning under 2015 och 2016 har medfört att värmeförbrukningen för 2016 minskat med 12,6 procent jämfört med 2008. Under 2016 har medeltemperaturen återigen höjts i flera lägenheter för ökad komfort för de boende. Detta har medfört en liten ökning av värmeförbrukningen jämfört med 2015. Justering och korrigerande av värmesystemet pågår kontinuerligt. Ett serviceavtal har tecknats med SEOM avseende tillsyn av fjärrvärmesystemet.

Fjärrvärmestatistik

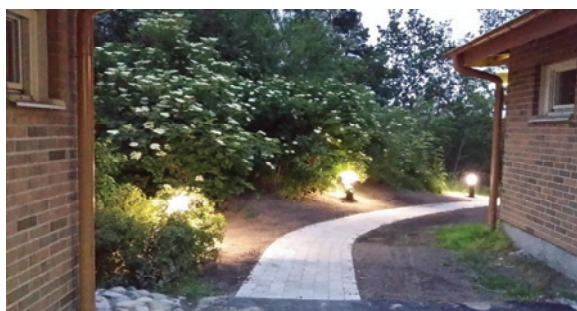


Förklaringar:

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.

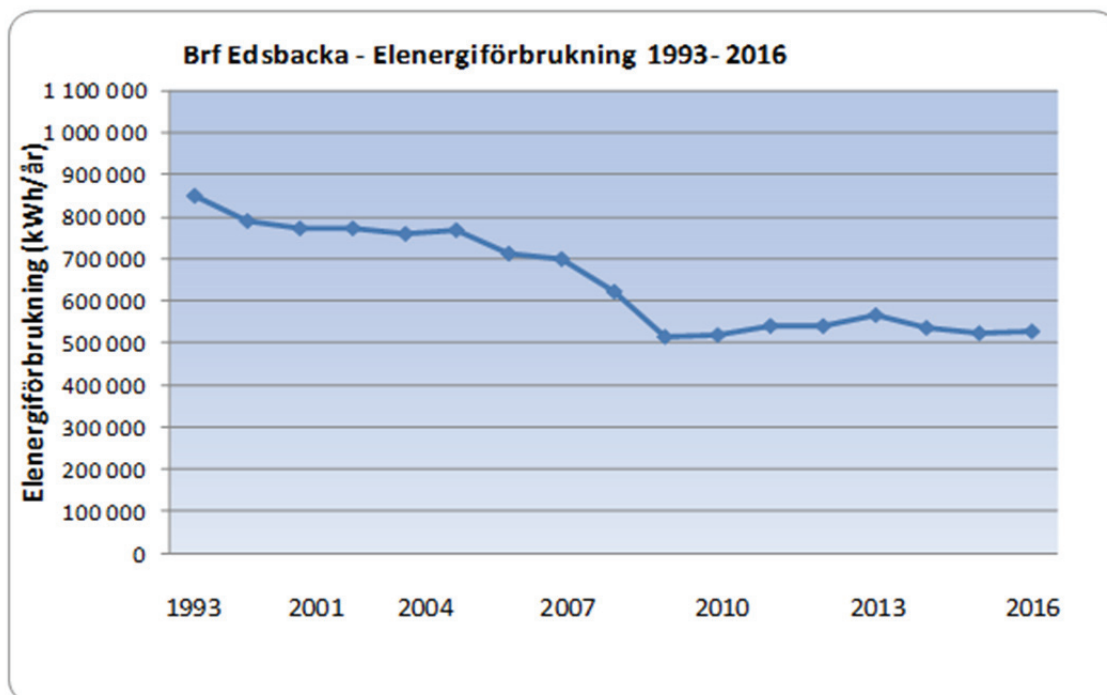
I samband med installation av det nya styrsystemet 2012 kopplades befintligt styrsystem ur, varför värmeförbrukningen för 2012 avviker väsentligt från uppställda mål.



Gångvägen till boulebanan

Elenergistatistik

Elförbrukningen för 2016 har ökat något jämfört med föregående år.



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 2016 års städdagar var det som vanligt mycket god uppslutning från de boende med 70-80 deltagare per gång.

Den inventering av naturmarken bakom A- och B-husen som gjordes i december 2015 ledde till att vi under hösten 2016 genomförde en mindre avverkning på denna plats. Vi har då följt den åtgärdsplan som rekommenderades av HSB Mark & Trädgård och riktat in oss på träd som är sjuka, växer för nära andra skyddsvärda träd och hindrar deras utveckling eller träd som lutar för mycket och riskerar att ramla. Planen ligger nu till grund för eventuellt kommande åtgärder på denna plats.



En mindre nyplantering har gjorts vid infarten/vändplanen för att få en harmonisering med övriga planteringar utanför infarten till D-garaget. Förhoppningen är att det skall bidra till en välkomnande syn för alla som åker in i området.

Ett kvitto på att vi nog har lyckats bra med vår trädgårdsomdanning är att vi under året haft besök av ett par bostadsrättsföreningar som ville ha inspiration och höra hur vi har gått tillväga när vi renoverade vår trädgård.

Vacker städdag

Kommunikation

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 2016 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. Kommunikationsdelen innebär ansvar för själva innehållet i Edsbackabladet och på hemsidan.

Informationsteknik

Informationsteknik innebär de tekniska delarna av hemsidan och dessutom bokningssystemet för tvättstugorna samt kontakter med ComHem m m.

Äldre frågor

Äldre frågor ingår numera som en ny punkt på dagordningen för styrelsen. Detta för att kunna bistå våra behövande/äldre. Det kan röra sig om något så enkelt som att få hjälp med att komma ut och delta i gemensamma aktiviteter i föreningen. Det kan vara hjälp med kommunkontakter, t ex biståndshandläggare eller hemtjänst. Det kan även avse hjälp med ansökan hos kommunen om t ex portöppnare, färdtjänst eller handikapparkering.

Sociala aktiviteter

Vår förening Brf Edsbacka fyllde 30 år under 2016. Efter planering av styrelse och festkommitté i början av året var det dags att fira. Efter vårens städdag, lördag den 23 april bjöds det till jubileumsmiddag på Edsviks konsthall. Det var 119 medlemmar som deltog i festen som inleddes



med bubbel, tilltugg, mingel och stämningshöjande sång av Silverdalskören. Middagen intogs på ovanvåningen, där underhållningen bestods av Rolles kvartett som spelade under tiden man satte sig till bords. Det var god stämning med tal, allsång och frågesport, sedan fortsatte festen med sång och dans till Rolles kvartett.

Under maj månad pågick Edsbacka boulemästerskap. Av 17 portar blev det till slut 10 som anmälde sig till årets tävling som anordnades av port 10. Årets vinnare blev port 28 som får arrangera nästa års boulemästerskap.

Två kvällar under året, en på våren och en på hösten har det arrangerats pubkväll av pubgruppen. 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 bröd och sallad fanns att tillgå.

Under året har en resegrupp bildats. Den 20 september åkte ett trettital Edsbackaboende på sin första gemensamma dagsutflykt. Det första stoppet var vid Norrtälje Brenneri. Där tog ägarparet Jansson emot och berättade om brenneriets historia. Efter kaffe och smörgås gick färden vidare till Kapellskär för avfärd med Rosella till Mariehamn. Det blev en fantastisk tur med strålande sol och tid för prat, shopping och slutligen en buffé där ingenting sänkades. Nästa resa planeras till våren 2017.

En tisdag i månaden under större delen året har seniorfika varit en välbesökt aktivitet arrangerat av Barbro Huss med medhjälpare.

Årets aktiviteter avslutades lördagen den 10 december med glögg, adventskaffe och skönsång av Silverdalskören. Fritidsgruppen var arrangör.

Överlåtelse

Av föreningens 188 bostadslägenheter har 5 st, där tillträde skett under året, överlåtit. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 6 st.

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



Lekplatsen i vinterskrud

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, löses många frågor snabbt och smidigt och behovet av att kontakta styrelsemedlemmar i hemmet minskar.



”Slug” det smarta dörrehandtaget

Nyinstallerad pollare för att hindra lastbilar att backa in i utstickande tak



Tidigare genomförda större åtgärder

År	Åtgärd
2006	Nedgrävning av dagvattenledning hus A, B, C och F Utbyte av samtliga garagearmaturer
2007-08	Byte till rörelsestyrda armaturer i trapphus och hissar
2008	Portkodssystemet byts ut Radonfläktar i hus A byts ut
2009	Spolning av samtliga avloppsledningar genomförs
2010	Ombyggnad av tvättstugorna inkl installation av automatisk tvättmedelsdosering samt byte av till- och frånluftsaggregat. Två tvättstugor byggs om till styrelserum rep hobbyrum
2010-12	Renovering av golv, tak och väggar i samtliga garage
2011	Tilläggsisolering av vindarna genomförs Fiberdatanät installeras 15 nya hyrförråd byggs på frigjord yta
2011-14	Renovering av samtliga balkonsidor genomförs
2012	Byte av samtliga låscylinrar Nytt övervaknings- och styrsystem för värmeförsörjningen installeras
2012-13	Renovering av trädgården genomförs
2013	Spolning av avloppssystemet genomförs Uppgradering sker av övervakningssystemet i garagen inkl datasystemet Snöräcken på takens långsidor installeras Ventilationssystemet rengörs och 7 frånluftsfläktar byts
2014	Asfaltering och plattsättningsarbeten inkl uppgradering av allmänbelysning utomhus genomförs
2015	Ny belysning i lusthuset och vid lönn mellan D & E samt komplettering i kvartergården Brytskydd på terassdörrarna markplan installeras Snörasskydd på taken vid entréer installeras Reparation sker av läckage mellan entré och garage 24:an



Dramatik både i luften och på marken vid bouletävlingen

Framtida utveckling

Budget för år 2017

Budgeten visar ett positivt resultat på 34 kkr.

Planerat underhåll och investeringar

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 genomgång av underhållsbehovet. 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 1 243 kkr.

I budget för långsiktigt underhåll och investeringar 2017 har följande större underhållsåtgärder och investeringar tagits upp:

- Projektet med installation av nya hissar fortsätter enligt plan med sex hissar under hösten 2017 och återstående fem under hösten 2018. Projektet har hittills gått mycket bra.
- Översyn av styrsystem för ventilation har genomförts under 2016 och eventuellt utbyte av hela eller delar av systemet kommer enligt plan att genomföras under 2017.
- Stampsplåning och fotografering av flertalet stammar kommer att göras under 2017.
- Under 2016 har konsult anlåtats för att med termokamera kartlägga värmeläckage i ett antal terrassdörrar. Åtgärder för tätning av dessa kommer att genomföras under 2017.
- Projekt för bättringsmålning av balkongsidor och råspont flyttas från 2016 till 2017.
- Utredning beträffande laddstolpar för elbilar/laddhybrider har gjorts under 2016 och fortsätter med en ansökan om bidrag från Klimatklivet i början av 2017. Vid positivt besked kan förhoppningsvis installation av ett antal laddplatser påbörjas under 2017.
- Fortsatt utbyte av de äldsta och mest servicekrävande maskinerna i tvättstugorna.
- En detaljerad takbesiktning av samtliga tak kommer att genomföras under 2017 för att fastställa såväl kort- som långsiktiga behov av åtgärder.

Förutom projekt/åtgärder enligt ovan kommer fortsatta studier beträffande förutsättningarna för installation av en solenergianläggning på ett antal av våra tak att genomföras under 2017 och framåt.



Vår prunkande infart

Framtida avgifter och hyror

I vår förening har vi god likviditet och ett positivt kassaflöde. Vi ser dock att våra kostnader för underhåll ökar i takt med att våra fastigheter blir äldre. Styrelsen har under hösten gjort långtidsprognoser baserat på förväntade underhållskostnader och simulerat olika nivåer på framtida avgifter. Samtliga våra lån är bundna på 1,3 - 3,4 år och 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. Investeringarna i hissar finansieras delvis via extern upplåning.



Styrelsens bedömning har, för att säkra en sund ekonomi och med ett rimligt sparande, medfört en ökning av avgifterna 2017 med 3 procent och troligen kommer även en höjning för 2018. Ingen höjning sker av hyror för garage eller p-platser 2017.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	831 996
Årets resultat	<u>510 870</u>
	1 342 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 342 866
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	377 576
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 243 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	477 442

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	6 011 061
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>865 424</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	6 876 485

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

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	12 634 674	12 635 413
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-6 776 134	-6 879 188
Planerat underhåll	Not 4	-377 576	-286 993
Fastighetsskatt/-avgift		-286 254	-285 684
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 870 763</u>	<u>-2 867 655</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-10 310 727</u>	<u>-10 319 520</u>
Rörelseresultat		2 323 947	2 315 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 216	1 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 815 293</u>	<u>-1 965 744</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 813 077</u>	<u>-1 964 356</u>
Årets resultat		510 870	351 537

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	105 206 004	108 052 347
Mark		6 075 000	6 075 000
Förskott på ombyggnader och materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 411 533	2 221 313
Inventarier	Not 10	137 645	115 445
Summa anläggningstillgångar		<u>117 830 182</u>	<u>116 464 105</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 541	52 050
Avräkningskonto HSB		1 232 839	795 268
Övriga fordringar	Not 11	19 427	18 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>253 679</u>	<u>226 882</u>
		1 535 486	1 092 223

Kassa och bank	Not 13	1 947	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 537 433</u>	<u>1 093 223</u>

Summa tillgångar

119 367 615

117 557 328

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	11 355 177	11 355 177
Fond för yttre underhåll	6 011 061	4 100 054
	<u>17 366 238</u>	<u>15 455 231</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	831 996	2 391 465
Årets resultat	510 870	351 537
	<u>1 342 866</u>	<u>2 743 002</u>

Summa eget kapital	<u>18 709 104</u>	<u>18 198 233</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>97 466 929</u>	<u>97 466 929</u>
		97 466 929	97 466 929

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		919 084	108 439
Checkräkningskredit	Not 15	201 043	697
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	118 630	134 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 952 824</u>	<u>1 648 967</u>
		3 191 581	1 892 166

Summa skulder		<u>100 658 510</u>	<u>99 359 095</u>
---------------	--	--------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

119 367 615

117 557 328

Not 1 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	Slutår
Stomme, grund	120	90	2106
Stomkomplettering	60	30	2046
Ytterväggar, fasadtegel, betongelement	120	90	2106
Yttertak, plåt, fasadplåt	60	30	2046
Ytterdörrar, terrassdörrar	40	10	2026
Fönster	60	30	2046
Elinstallationer	60	30	2046
Värme, sanitet	60	30	2046
Ventilation	35	5	2021
Styrsystem, övervakning	38	8	2024
Trädgård, asfalt, ytterbelysning	27	25	2041
Stenarbeten	27	25	2041
Inventarier (rak avskrivning)	10	5	2021

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning 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 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	77 280	75 600
Mötesarvoden	66 560	68 200
Arvode föreningsvald revisor	3 860	3 780
Övriga arvoden och ersättningar	8 820	4 250
Sociala kostnader	31 089	24 375
Summa	187 609	176 205

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	10 758 700	10 758 626
Hysesintäkter lokaler	190 611	189 256
Hysesintäkter garage och p-platser	1 121 910	1 125 633
Övriga intäkter	563 453	561 898
Brutto	12 634 674	12 635 413
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	1 243 883	1 317 357
Löpande underhåll	669 292	803 651
El	637 357	658 505
Uppvärmning	1 504 304	1 392 861
Vatten	330 112	358 943
Sophämtning	296 243	304 125
Fastighetsförsäkring	185 447	169 879
Städning	293 446	309 140
Förvaltningskostnader	605 562	546 337
Extern revision inklusive konsultation	40 050	44 375
Personalkostnader	199 644	190 625
Övrig drift	770 794	783 391
	6 776 134	6 879 188
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll av huskropp, utvändigt	0	176 970
Underhåll av markytor, belysning	0	110 023
Underhåll av garage	61 013	0
Underhåll av installationer, ventilation	316 563	0
	377 576	286 993
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	2 846 343	2 846 343
Maskiner och inventarier	24 420	21 312
	2 870 763	2 867 655
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 583	859
Ränteintäkter skattekonto	210	241
Övriga ränteintäkter	423	288
	2 216	1 388
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 813 400	1 957 489
Övriga finansiella kostnader	1 850	1 850
Övriga räntekostnader	43	6 405
	1 815 293	1 965 744

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	132 737 049	132 737 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>132 737 049</u>	<u>132 737 049</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 684 702	-21 838 359
Årets avskrivningar	<u>-2 846 343</u>	<u>-2 846 343</u>
Utgående avskrivningar	-27 531 045	-24 684 702
Bokfört värde byggnader	105 206 004	108 052 347
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	105 206 004	108 052 347
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	130 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 787 000</u>	<u>5 200 000</u>
	142 787 000	135 200 000
Mark - bostäder	64 000 000	50 000 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	64 000 000	50 000 000
Taxvärde totalt	206 787 000	185 200 000
Not 9 Förskott på ombyggnader och materiella anläggningstillgångar		
Förskottsbetalning nya hissar	2 221 313	0
Årets investeringar	<u>4 190 220</u>	<u>2 221 313</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 411 533	2 221 313
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	213 125	213 125
Årets investeringar	<u>46 620</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 745	213 125
Ingående avskrivningar	-97 680	-76 368
Årets avskrivningar	<u>-24 420</u>	<u>-21 312</u>
Utgående avskrivningar	-122 100	-97 680
Bokfört värde	137 645	115 445

Noter **2016-12-31** **2015-12-31**

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	458	248
Skattefordringar	12 990	13 560
Övriga fordringar	5 979	4 215
	19 427	18 023

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	31 457	28 540
Kabel-Tv	85 624	85 588
Övrigt	136 598	112 754
	253 679	226 882

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 000	1 000
Bankkonto	947	0
	1 947	1 000

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

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
				97 466 929	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31 97 466 929

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 97 466 929

Ställda panter för skulder till kreditinstitut 127 750 000 124 422 000

Not 15 Checkräkningskredit

Checkkredit, beviljad kredit 2 000 kkr	201 043	697
	201 043	697

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Inre fond	86 983	97 475
Övriga kortfristiga skulder	31 647	36 588
	118 630	134 063

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 144 371	1 084 784
Upplupna räntekostnader	325 629	58 753
Upplupen el	59 190	60 008
Upplupen värme	207 339	192 738
Upplupen sophämtning	24 902	24 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	191 393	228 359
	1 952 824	1 648 967

Sollentuna den 22 februari 2017



Claes Breitholtz



Sven Wester



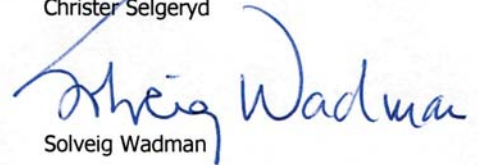
Christer Selgeryd



Bo Lundström



Margita Holmberg



Solveig Wadman



Ewa Backans



Karl Niltén

Vår revisionsberättelse har den **7** mars 2017 avgivits beträffande denna årsredovisning



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor



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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna org.nr. 716417-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av stämman valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser

eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den av stämman valda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och

förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den av stämman valda revisorns bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kista den 7 mars 2017



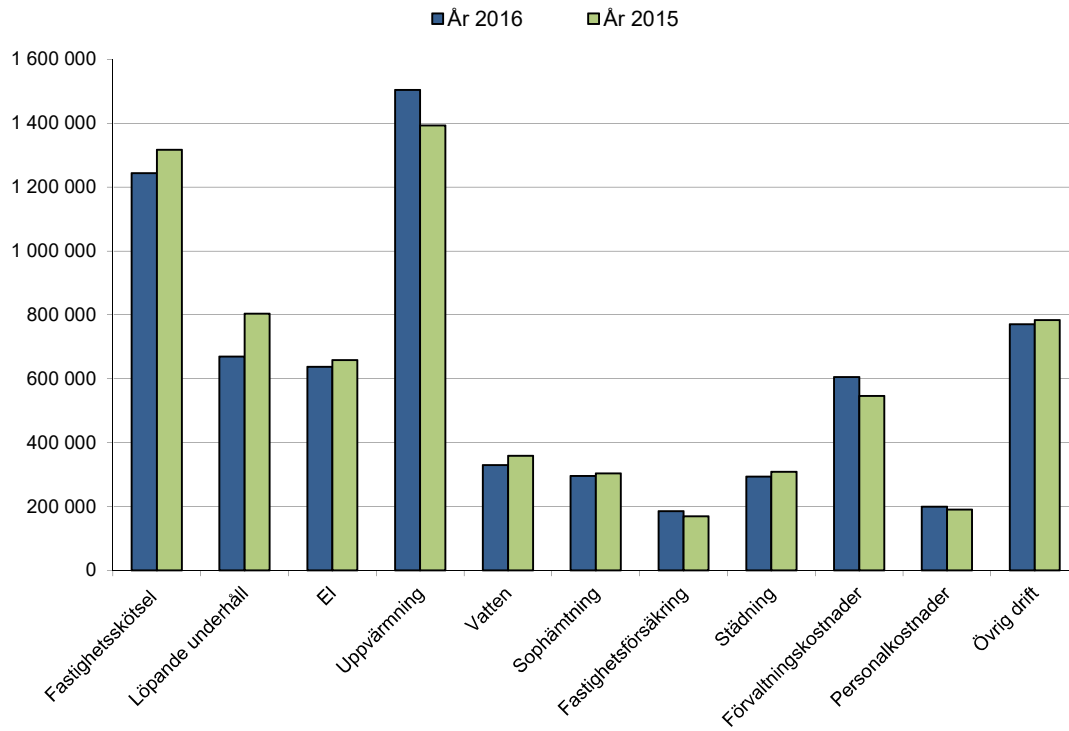
Matz Ekman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund ek. för. utsedd revisor

Kista den 7 mars 2017



Rose-Marie Rosenberg
Av stämman vald revisor

Fördelning driftkostnader



HSB Bostadsrättsförening Edsbacka i Sollentuna

Platåvägen 20
SE-191 36 SOLLENTUNA

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