



# ÅRSREDOVISNING 2015

## BRF AKLEJAN



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA



## ARSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till

## Ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdag den 18 november 2015 kl 19.00

Plats: Riks-City, Norralundsgatan 7

## Dagordning

- 1 Val av stämмоорdförande
- 2 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 3 Godkännande av röstlängd
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 12 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisor för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Val av 2 st fullmäktigeledamöter med suppleanter i HSB Östra
- 17 Installation av övervakningskamera i miljöhusen
- 18 El-debitering
- 19 Av medlemmar anmälda ärenden
- 20 Avslutning

# **HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping**

Organisationsnummer: 725000-1075

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2007-07-04.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2013/14 hölls den 19 november 2014.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen har vid årets slut 162 medlemmar, varav 21 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Under året har 19 överlåtelser av lägenheter genomförts.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Leif Andersson     | ordförande                   |
| Kari Niemelä       | vice ordförande              |
| Christina Carlsson | sekreterare                  |
| Helena Wickström   | ledamot                      |
| Tommy Petersson    | ledamot utsedd av HSB        |
| Kerstin Svensson   | suppleant, studieorganisatör |
| Fredrik Borgsjö    | suppleant                    |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Andersson och Christina Carlsson samt suppleanten Kerstin Svensson.

### **Sammanträden under året**

Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Leif Andersson, Kari Niemelä, Christina Carlsson och Tommy Petersson, två i förening.

### **Revisorer**

Föreningsvald revisor har varit Maud Filipsson med Anneli Kaven som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### **Fullmäktigeombud i HSB Östra**

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Leif Andersson och Christina Carlsson med Helena Wickström och Kari Niemelä som suppleanter.

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Ewa Sjögren, sammankallande, Aston Johansson och Radmila Ljubinac.



# HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1075

## Vicevärd

Kari Niemelä har varit vicevärd.

## Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Aklejan nr 2, som uppfördes år 1947.

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Bostadsrättslägenheter 141 st | 7 849,5 m <sup>2</sup> |
| Lokaler                       | 255,0 m <sup>2</sup>   |
| Total bruksarea               | 8 104,5 m <sup>2</sup> |

Specifikation av lägenheter

|              |       |
|--------------|-------|
| 1 r o kokvrå | 9 st  |
| 1 r o k      | 9 st  |
| 2 "          | 96 st |
| 3 "          | 27 st |

Medellägenhetsyta 56 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har utförts i maj 2015.

## Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr)      | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 5 368  | 5 370  | 5 484  | 5 269  | 5 037  |
| Rörelseresultat                   | 1 819  | 1 148  | 1 527  | 1 046  | 859    |
| Resultat efter finansiella poster | 1 731  | 1 047  | 1 319  | 795    | 557    |
| Balansomslutning                  | 14 561 | 14 143 | 14 566 | 13 281 | 12 562 |

## Fastighetsunderhåll

**Under 1980-talet har nedanstående underhåll utförts.**

Fasadrenovering inklusive tilläggsisolering och byte av balkonger

**Under 1990-talet har nedanstående underhåll utförts.**

Byte av VA- och dräneringsledningar.

Helrenovering av badrum.

Byte av taktegel.

Målning av samtliga trapphus.

**Under 2000-talet har nedanstående underhåll utförts.**

Installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.

Fönsterrenovering.

Ombyggnad av el-centraler i samband med övergång till kollektiv mätning av hushålls-el.

Byte av lägenhetsdörrar och låssystem.

Uppförande av 2st miljöhus.

**Under 2010-talet har nedanstående underhåll utförts.**

Byte av pumpar och montering av reningssystem.

Byte av fjärrvärmecentral.

Isolering av torkvindar.

Upprustning av källartrappor.

Radonmätning av fastigheterna (långt under godkända värden).



## Väsentliga händelser under året

För räkenskapsår som påbörjas 2014 är en ny normgivning ( K-regelverket) för årsredovisningar obligatorisk. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2015. Denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket. Den nya redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Extra amortering av lånen har genomförts med 1 110 400 kr.

### Årets underhåll

- Ny grillplats
- Plantering av lökar i rabatter.
- Isolering av torkvindar.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2011 med 2 %. Genomsnittlig årsavgift är 618 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har individuell elmätning. Preliminär avgift debiteras, avläsning och reglering görs av föreningen.

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi, som ger utrymme till ordentliga avskrivningar och avsättningar till framtida underhåll.

### Budget för år 2016

Föreningens budget för 2016 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter tills vidare.

### Framtida underhåll

Föreningen har en underhållsplan som underlag till framtida avsättning/underhåll. Under kommande år planeras upprustning av tvättstugor och oljning av källargolv och vindsgångar.



# HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1075

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                                  | 756 534,07 kr       |
| Årets resultat                                                       | 1 731 408,68 kr     |
| Reservering till fond enligt underhållsplan                          | -216 000,00 kr      |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0,00 kr             |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                | <b>2 271 942,75</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | 2 271 942,75 kr |
|-------------------------|-----------------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 898 778 kr och balanserat resultat till 2 271 943 kr.

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





HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Aklejan i Norrköping

Orgnr 725000-1075

### RESULTATRÄKNING

| Belopp i kr                                      | Not | 2014-09-01<br>2015-08-31 | 2013-09-01<br>2014-08-31 |
|--------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 5 368 204                | 5 369 524                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>5 368 204</b>         | <b>5 369 524</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 2   | -2 855 249               | -2 765 431               |
| Övriga externa kostnader                         | 3   | -318 766                 | -324 442                 |
| Underhåll enligt plan                            | 4   | 0                        | -594 135                 |
| Personalkostnader och arvoden                    | 5   | -129 937                 | -115 997                 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -245 415                 | -421 218                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 549 367</b>        | <b>-4 221 224</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 818 836</b>         | <b>1 148 301</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 29 869                   | 61 466                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -117 297                 | -162 766                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-87 428</b>           | <b>-101 300</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>1 731 409</b>         | <b>1 047 000</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>1 731 409</b>         | <b>1 047 000</b>         |

### Tilläggsupplysning

|                                              |                  |                |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Årets resultat                               | 1 731 409        | 1 047 000      |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -216 000         | -1 345 500     |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0                | 594 135        |
| <b>Överskott</b>                             | <b>1 515 409</b> | <b>295 635</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Aklejan i Norrköping

Orgnr 725000-1075

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   | Not | 2015-08-31        | 2014-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6   | 8 219 192         | 8 464 607         |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 8 219 192         | 8 464 607         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 7   | 500               | 500               |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>8 219 692</b>  | <b>8 465 107</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 13 373            | 2 728             |
| Övriga fordringar                            |     | 6 716             | 79 737            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 130 590           | 308 526           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 150 679           | 390 991           |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar              | 9   | 4 900 000         | 3 900 000         |
| Summa kortfristiga placeringar               |     | 4 900 000         | 3 900 000         |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 10  | 1 291 064         | 1 386 930         |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 291 064         | 1 386 930         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>6 341 744</b>  | <b>5 677 921</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>14 561 436</b> | <b>14 143 028</b> |



HSB – där möjligheterna bör

## HSB Brf Aklejan i Norrköping

Orgnr 725000-1075

### BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-08-31        | 2014-08-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 153 980           | 153 980           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 5 898 778         | 4 931 413         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | 6 052 758         | 5 085 393         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 540 534           | 460 899           |
| Årets resultat                               |     | 1 731 409         | 1 047 000         |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | 2 271 943         | 1 507 899         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>8 324 701</b>  | <b>6 593 292</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 12  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 193 017         | 6 431 007         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>5 193 017</b>  | <b>6 431 007</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 115 236           | 98 764            |
| Leverantörsskulder                           |     | 142 054           | 293 140           |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 11 632            | 0                 |
| Övriga skulder                               | 14  | 261 685           | 282 535           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 513 111           | 444 290           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>1 043 718</b>  | <b>1 118 729</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>14 561 436</b> | <b>14 143 028</b> |

### Ställda panter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

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

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 17 040 000        | 17 040 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>17 040 000</b> | <b>17 040 000</b> |

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2014 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 53 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,13%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering till och nyttjande av yttre underhållsfond. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen saknar underskottsavdrag.



NOTER

|                                             | 2015             | 2014             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Nettoomsättning</b>                    |                  |                  |
| Årsavgifter                                 | 4 847 376        | 4 847 376        |
| Hyrer                                       | 272 252          | 271 256          |
| Hysesbortfall                               | -12 865          | -11 230          |
| Elavgifter                                  | 270 118          | 277 311          |
| Övriga intäkter                             | 13 336           | 6 824            |
| Avsättning till inre fond                   | -22 013          | -22 013          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                | <b>5 368 204</b> | <b>5 369 524</b> |
| <b>2 Driftskostnader</b>                    |                  |                  |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 116              | 2 628            |
| Löpande underhåll                           | 196 002          | 152 642          |
| El-avgifter                                 | 482 406          | 498 573          |
| Uppvärmningsavgifter                        | 922 678          | 891 387          |
| Vatten och avlopp                           | 253 852          | 242 532          |
| Sophämtning                                 | 159 536          | 156 898          |
| Övrig renhållning                           | 555              | 4 579            |
| Försäkringar                                | 83 029           | 66 480           |
| Kabel-tv                                    | 67 354           | 73 608           |
| Fastighetsskötsel                           | 541 351          | 527 733          |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 148 370          | 148 370          |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 855 249</b> | <b>2 765 431</b> |
| <b>3 Övriga externa kostnader</b>           |                  |                  |
| Revisionsarvoden                            | 10 957           | 10 432           |
| Adm. förvaltning, avtal                     | 202 842          | 198 360          |
| Adm. förvaltning, extra deb                 | 0                | 863              |
| Övriga förvaltningskostnader                | 20 254           | 20 097           |
| Konsultarvoden                              | 6 740            | 14 124           |
| Medlemsavgift, HSB Östra                    | 50 960           | 50 960           |
| Övriga kostnader                            | 6 175            | 2 405            |
| Möteskostnader                              | 10 665           | 5 880            |
| Föreningsverksamhet                         | 10 173           | 21 321           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>       | <b>318 766</b>   | <b>324 442</b>   |
| <b>4 Underhåll enligt plan</b>              |                  |                  |
| Underhåll enligt plan                       | 0                | 131 635          |
| Underhåll utöver plan                       | 0                | 462 500          |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b>          | <b>0</b>         | <b>594 135</b>   |

| 5 Personalkostnader och arvoden            | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode styrelse                            | 47 080         | 47 048         |
| Arvode vicevärd                            | 58 350         | 48 000         |
| Arvode föreningsvald revisor               | 4 630          | 4 630          |
| Kostnadsersättningar                       | 1 963          | 1 800          |
| Sociala avgifter                           | 17 914         | 14 519         |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>129 937</b> | <b>115 997</b> |

| 6 Byggnader och mark                                        | 2015-08-31         | 2014-08-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).  |                    |                    |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2067               |                    |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                              | 1947               |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        | 21 854 537         | 21 854 537         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             | 220 000            | 220 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>             | <b>22 074 537</b>  | <b>22 074 537</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                      | -13 609 930        | -13 188 712        |
| Årets avskrivningar                                         | -245 415           | -421 218           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-13 855 345</b> | <b>-13 609 930</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>8 219 192</b>   | <b>8 464 607</b>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                           | 34 000 000         | 34 000 000         |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                            | 557 000            | 557 000            |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                              | 13 600 000         | 13 600 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                                | <b>48 157 000</b>  | <b>48 157 000</b>  |
| Fastighetsbeteckning                                        | Aklejan 2          |                    |

| 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav            | 2015-08-31 | 2014-08-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB                                         | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |



| 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            | 2015-08-31     | 2014-08-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald sophämtning                                   | 10 445         | 10 444         |
| Förutbetald fastighetsförvaltning                         | 79 432         | 77 917         |
| Förutbetald fastighetsförsäkring                          | 30 401         | 22 227         |
| Förutbetald kabel-tv/bredband                             | 5 657          | 5 309          |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 4 655          | 2 502          |
| Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter                       | 0              | 190 127        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>130 590</b> | <b>308 526</b> |

| 9 Övriga kortfristiga placeringar     | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Inlåning HSB Östra kortare            | 4 900 000        | 3 900 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>4 900 000</b> | <b>3 900 000</b> |

| 10 Kassa och bank           | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Swedbank                    | 1 291 064        | 1 386 930        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 291 064</b> | <b>1 386 930</b> |

| 11 Eget kapital                                                 | Insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt    |
|-----------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------|----------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                                         | 153 980  | 4 931 413            | 460 899             | 1 047 000      | 6 593 292 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman                     |          | 751 365              | 295 635             | -1 047 000     | 0         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |          | 216 000              | -216 000            |                | 0         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |          | 0                    | 0                   |                | 0         |
| Årets resultat                                                  |          |                      |                     | 1 731 409      | 1 731 409 |
| Belopp vid årets utgång                                         | 153 980  | 5 898 778            | 540 534             | 1 731 409      | 8 324 701 |

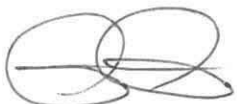
| 12 Skulder till kreditinstitut                                        |       |            | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------------|------------------|
| Låneinstitut                                                          | Ränta | Konv datum |                  |                  |
| Stadshypotek AB                                                       | 0,94  | 2018-04-30 | 1 983 800        | 3 159 000        |
| Stadshypotek AB                                                       | 1,82  | 2017-09-30 | 3 324 453        | 3 370 771        |
|                                                                       |       |            | <b>5 308 253</b> | <b>6 529 771</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                              |       |            | 115 236          | 98 764           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                 |       |            | <b>5 193 017</b> | <b>6 431 007</b> |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |       |            | 460 944          |                  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till                         |       |            | 4 732 073        |                  |
| 13 Skulder till kreditinstitut                                        |       |            | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) |       |            | 115 236          | 98 764           |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                 |       |            | <b>115 236</b>   | <b>98 764</b>    |
| 14 Övriga skulder                                                     |       |            | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
| Inre fond                                                             |       |            | 260 016          | 255 513          |
| Källskatt                                                             |       |            | 1 245            | 16 767           |
| Sociala avgifter                                                      |       |            | 424              | 10 255           |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>                              |       |            | <b>261 685</b>   | <b>282 535</b>   |
| <b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>          |       |            |                  |                  |
| Belopp vid årets ingång                                               |       |            | 255 513          | 254 642          |
| Uttag under året                                                      |       |            | -17 510          | -21 142          |
| Avsättning                                                            |       |            | 22 013           | 22 013           |
| <b>Utgående värde</b>                                                 |       |            | <b>260 016</b>   | <b>255 513</b>   |
| 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       |       |            | 2015-08-31       | 2014-08-31       |
| Upplupna löner/arvoden                                                |       |            | 52 385           | 0                |
| Upplupna lagstadgade avgifter                                         |       |            | 10 267           | 0                |
| Förutbetalda hyror/årsavgifter                                        |       |            | 432 906          | 421 150          |
| Upplupna räntekostnader                                               |       |            | 6 596            | 12 708           |
| Övriga upplupna kostnader                                             |       |            | 10 957           | 10 432           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>             |       |            | <b>513 111</b>   | <b>444 290</b>   |



Norrköping den 2015.10.19



Leif Andersson



Christina Carlsson



Kari Niemelä



Helena Wikström

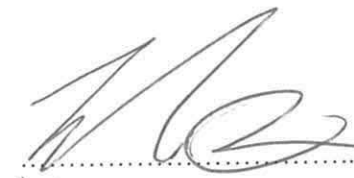


Tommy Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/10 2015



Maud Filipsson  
Av föreningen vald revisor



Johannes Aasa  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Aklejan i Norrköping, org.nr. 725000-1075

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aklejan i Norrköping för år 2014-09-01 – 2015-08-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Aklejan i Norrköping för år 2014-09-01 – 2015-08-31.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

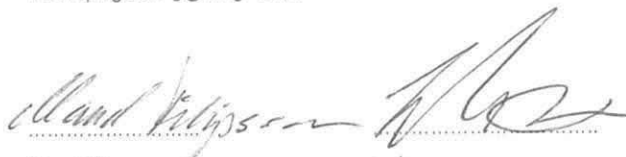
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

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

Norrköping den 20/10 2015



Maud Filipsson

Av föreningen vald  
revisor

Johannes Aasa  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# HSB Brf Aklejan

## Budget 2016

|                                                     | <i>Budget</i><br>2016 | <i>Bokslut</i><br>2015-08-31 | <i>Budget</i><br>2015 |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Årsavgifter                                         | 4 847 000             | 4 847 376                    | 4 847 000             |
| Hyror                                               | 529 000               | 529 505                      | 544 000               |
| Avsättning inre fond                                | -22 000               | -22 013                      | -22 000               |
| Övriga intäkter                                     | 0                     | 13 336                       | 0                     |
| <b>Intäkter</b>                                     | <b>5 354 000</b>      | <b>5 368 204</b>             | <b>5 369 000</b>      |
| Reparationer löpande underhåll                      | -300 000              | -196 118                     | -300 000              |
| El                                                  | -525 000              | -482 406                     | -525 000              |
| Uppvärmning                                         | -975 000              | -922 678                     | -975 000              |
| Vatten                                              | -270 000              | -253 852                     | -260 000              |
| Sophämtning                                         | -180 000              | -159 536                     | -180 000              |
| Övrig renhållning, snöröjning                       | -10 000               | -555                         | -50 000               |
| Fastighetsförsäkring                                | -86 000               | -83 029                      | -93 000               |
| Kabel-TV, bredband                                  | -71 000               | -67 354                      | -75 000               |
| Fastighetsskötsel                                   | -562 000              | -541 351                     | -543 000              |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt         | -185 000              | -148 370                     | -149 000              |
| Förvaltningskostnader                               | -246 000              | -223 096                     | -240 000              |
| Revisionskostnader                                  | -12 000               | -10 957                      | -11 000               |
| Medlemsavgift                                       | -51 000               | -50 960                      | -51 000               |
| Övrig kostnad                                       | -60 000               | -33 753                      | -60 000               |
| Styrelsearvode och övriga arvoden                   | -48 000               | -47 080                      | -48 000               |
| Vicevärdsarvode                                     | -58 000               | -58 350                      | -54 000               |
| Föreningsvald revisor                               | -5 000                | -4 630                       | -5 000                |
| Kostnadsersättningar                                | -2 000                | -1 963                       | -2 000                |
| Sociala avgifter                                    | -18 000               | -17 914                      | -15 000               |
| <b>Driftskostnader</b>                              | <b>-3 664 000</b>     | <b>-3 303 952</b>            | <b>-3 636 000</b>     |
| Utfört underhåll enligt underhållsplan              | -360 000              | 0                            | -403 000              |
| Avskrivningar                                       | -246 000              | -245 415                     | -422 000              |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>1 084 000</b>      | <b>1 818 836</b>             | <b>908 000</b>        |
| Ränteintäkter                                       | 25 000                | 29 869                       | 43 000                |
| Räntekostnader                                      | -79 000               | -117 297                     | -158 000              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            | <b>1 030 000</b>      | <b>1 731 409</b>             | <b>793 000</b>        |
| <b>Resultat</b>                                     | <b>1 030 000</b>      | <b>1 731 409</b>             | <b>793 000</b>        |
| Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad | 360 000               | 0                            | 403 000               |
| Avsättning till fond för yttre underhåll            | -216 000              | -216 000                     | -883 000              |
| <b>Resultat efter fondreglering</b>                 | <b>1 174 000</b>      | <b>1 515 409</b>             | <b>313 000</b>        |

## **BALANSRÄKNINGEN**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust)

## **ANLÄGGNINGSTILLSTÅND**

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

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## **KASSA OCH BANK**

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## **STÄLLDA SÄKERHETER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.