

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Ängstorp i Sollentuna

Org.nr: 716417-4844

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Träbiten 14 och Träflisan 15 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1982-1983. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 27 824 m². Taxeringsvärdet är 150 044 tkr, varav byggnadsvärdet är 103 745 tkr och markvärdet 46 299 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Även en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår i avgiften.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	114	12 662
Fördelning per fastighet		
- Träbiten 14	80	8 875
- Träflisan 15	34	3 787
Lokaler (inkl. förråd)	21	246
Garage	115	-
Bilplatser	32	-
Summa	282	12 908

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Tellusvägen 36-116 A+B

Turevägen 24-56 A+B

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm - Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Förvaltare har varit Erika Landgren fram till september, Jessica Olsen sept-nov, därefter Patrik Linno.
- HSB Norra Stor-Stockholm - Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Norra Stor-Stockholm, Styr- och driftoptimering avseende värme.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ComHem om TV-utbudet.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Andersson	Ordförande
Margaretha Carlsson Lindahl	Vice ordförande/Ekonomi
Ingrid Wennebo	Sekreterare
Vineta Wallman	Miljöansvarig
Nilton Vargas Yong	Ansvarig för lån och avtal
Robert Hansson	Informationsansvarig
Reimund Kerer	Fastighetsansvar etc
Erika Landgren/Jessica Olsen/ Patrik Linno	HSB representant

Styrelsesuppleanter

P-O Pettersson (Torpetansvarig)

Avgående styrelseledamöter

Bo Andersson
Margaretha Carlsson Lindahl
Ingrid Wennebo
Nilton Vargas Yong
Robert Hansson
Reimund Kerer

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nilton Vargas Yong, Bo Andersson, Robert Hansson och Margaretha Carlsson Lindahl, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Lazaros Tsantaridis

Revisorsuppleant

Mats Premfors

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Pia Hinterschuster	Sammanställande
Kerstin Nilsson	
Kajermo	
Eva Wasserman	

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Andersson

Suppleant

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 856	6 853	6 789	6 676	6 864
Rörelseresultat, tkr	2 328	2 662	-1 082	2 192	1 326
Årets resultat, tkr	1 356	1 576	-2 123	993	78
Balansomslutning, tkr	48 587	48 504	47 610	50 775	49 812
Soliditet %	24%	21%	18%	21%	19%
Fond för yttre underhåll, tkr	3 529	1 956	2 881	1 722	1 379
Belåning, kr/kvm	2 737	2 843	2 896	2 938	2 991
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	491	491	491	491	491

Styrelsens kommentarer

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, belåningsgraden har sjunkit och soliditeten har stärkts. Måleriarbetet har för 2015 inte påverkat föreningens resultat. Arbetet kommer att slutföras under 2016 och då aktiveras, d.v.s påbörja en avskrivningsperiod på 10 år. Fr o m 2015 ökas amorteringarna med 700 000:-/år.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-06-02. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 167 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under verksamhetsåret 2015 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt renovering av våtutrymmen.
- Fortsatt utbyte av fläktar enligt speciella villkor för boende. (Under hösten 2016 och våren 2017 ska samtliga fläktar bytas ut.)
- Genomfört högtrycksspolning i alla avlopp.
- Genomfört målningsarbeten på i princip alla utvändiga träytor i området. Det återstår ett mindre arbete som kommer att färdigställas under 2016. Det regniga vädret orsakade denna tidsförskjutning.
- Genomfört taktillsyn innebärande besiktning och utbyte av takpannor, samt rensning av stup- och hänggrännor för att förebygga olägenheter. Detta görs varje år i underhållande syfte.
- Genomfört rörensinspektion av utvändiga huvudledningar för spill- och dagvatten.
- Genomfört OVK i samtliga lägenheter.

Aktiviteter

Det s k fuktprojektet har fortsatt under året. I ett förebyggande arbete mot fuktskador ersätts äldre originalgolvsbrunnar och tätskikt i samband med att boende renoverar sina badrum och duschrum. Föreningen lämnar bidrag till en del av renoveringskostnaden. Detta bidrag har under året varit 30 000:- kr för de små badrummen och 40 000:- för de större. Det finns tydlig information från styrelsen hur detta ska handhas.

Utredningsarbetet med utbyte av fläktar pågår och några lägenhetsinnehavare deltar genom att styrelsen bekostat nya fläktar i deras lägenheter. Detta ska senare resultera i en upphandling och utbyte av fläktar i enlighet med vår underhållsplan 2017. Efter beslut i styrelsen kommer detta arbete att tidigareläggas med start hösten 2016.

Styrelsen har fått uppdrag av stämman att utreda inglasning av balkonger/uteplatser. Beroende på brandskyddsbestämmelser så visade det sig att det inte gick att genomföra detta utan omfattande ingrepp, varför detta arbete numera är lagt på is.

Föreningslokalen Torpet har använts flitigt av medlemmarna under året, både för fester och för möten. Den har varit uthyrd 56 tillfällen under året. Även övernattningsrummet har använts relativt ofta, 95 övernattningar. Efter beslut av stämman 2012 finns nya regler för uthyrning av Torpet under helger och heldagsaftnar som innebär en samverkan med Störningsjouren. Därefter har inga störningar alls rapporterats i samband med uthyrning av Torpet.

Under hösten iordningsställdes fem extra p-platser för uthyrning. Vi gjorde om besöksparkeringsplatser, eftersom det fanns ett stort antal av dessa och samtidigt en efterfrågan på p-platser för våra boende. I samband med detta ändrades våra regler för besöks- och boendeparkering, vilket i princip har eliminerat all olaglig parkering på våra parkeringar. Q-park har också varit starkt delaktiga i detta arbete.

Vi har tagit fram en policy för andrahandsuthyrning innebärande följande:

Avtal med styrelsen krävs för dem som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand. Uthyrning tillåts med 12 månader åt gången. Förlängning sker i samråd med styrelsen och under förutsättningen att uthyrningen skett enligt "Sundhet, ordning och skick", samt att hyresgästen efterlevt de regler som beskrivs i handboken.

Vi har också fattat beslut om lägsta nivå för överlåtelse av lägenhet och det innebär att lägsta nivå för att inneha lägenhet och medlemskap i vår förening är 10%.

Efter tips från en av våra boende införskaffades en insamlingsbehållare för textilier som finns i grovsoprummet.

5 nummer av Ängstorsbladet har utkommit under året. Dessutom färdigställdes en "Boendehandbok", där vi alla kan hitta en relevant information om vår förening. Denna kommer ständigt att uppdateras och finnas tillgänglig på vår hemsida. Vi har också skapat en "föreningsmail", angstorpbrf@gmail.com för att underlätta kontakten mellan styrelsen och medlemmarna.

Årlig besiktning

Sedvanlig besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Överlåtelser

Av föreningens 114 bostadslägenheter har elva överlåtit under året, varav en var en överlåtelse inom familjen i form av ett arv. Föregående år uppgick antalet överlåtelser endast till en. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand. (Denna lägenhet överläts strax efter årsskiftet med 10% till andrahandshyresgästen som numera är medlem i föreningen.)

Framtida utveckling

Budget för 2016

Styrelsen har under hösten arbetat fram en budget som är i balans.

Underhåll

Under verksamhetsåret 2016 är följande åtgärder planerade:

- Färdigställande av målningsarbeten, bl a Torpet, cykelrum och en del plåtarbeten
- Påbörja fläktbytet i större skala. Målet är att hälften av fläktarna på området ska bytas ut under 2016. Detta ska föregås av inventering så att de med störst behov får sina fläktar utbytta först. Innan detta träder i kraft ska en större upphandling göras.
- Målning av ramp till garage och iordningsställande av trottoaren vid rampen.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 037 791
Årets resultat	1 356 141
	4 393 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	4 393 932
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	491 980
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	-1 600 000
Balanserat resultat efter disposition	
	3 285 912

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	3 529 077
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 108 020
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	
	4 637 097

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 855 761	6 853 269
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 935 159	-2 951 243
Planerat underhåll	Not 3	-491 980	-26 500
Övriga externa kostnader		-71 066	-192 889
Personalkostnader	Not 4	-201 052	-192 437
Avskrivningar	Not 5	-828 017	-828 017
Summa fastighetskostnader		-4 527 274	-4 191 085
Rörelseresultat		2 328 487	2 662 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 229	5 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-974 575	-1 091 820
Summa finansiella poster		-972 346	-1 086 498
Årets resultat		1 356 141	1 575 686

Balansräkning**2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	37 384 433	38 212 450
Mark		6 520 000	6 520 000
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	3 047 951	0
Summa anläggningstillgångar		<u>46 952 384</u>	<u>44 732 450</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		694	307
Avräkningskonto HSB		597 940	2 685 694
Övriga fordringar	Not 11	28 558	71 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>147 125</u>	<u>152 484</u>
		774 317	2 910 004

Kassa och bank	Not 13	860 286	861 614
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 634 603</u>	<u>3 771 618</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>48 586 987</u>	<u>48 504 068</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

3 557 800

3 557 800

3 529 077

1 955 577

7 086 877

5 513 377

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 037 791

3 035 605

1 356 141

1 575 686

4 393 932

4 611 291

Summa eget kapital

11 480 809

10 124 668

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

33 952 758

36 028 226

33 952 758

36 028 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 375 468

675 468

Leverantörsskulder

245 277

265 006

Skatteskulder

10 829

9 207

Fond för inre underhåll

303 280

359 402

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

13 928

7 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 204 638

1 034 217

3 153 420

2 351 174

Summa skulder

37 106 178

38 379 400

Summa eget kapital och skulder

48 586 987

48 504 068

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

56 406 000

56 406 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 80 år från färdigställandetiden.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,40	2063
Ombyggnader	Linjär	10,00	2021

Pågående ombyggnad

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

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. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 31 277 tkr.

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

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	6 230 884	6 222 060
	Hysesintäkter lokaler	14 684	14 316
	Hysesintäkter garage och p-platser	595 593	599 975
	Övriga intäkter	14 600	16 918
		6 855 761	6 853 269
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	199 466	194 838
	Löpande underhåll	298 550	525 984
	El	98 704	182 422
	Uppvärmning	819 615	843 428
	Vatten	257 003	177 343
	Sophämtning	248 834	216 635
	Fastighetsförsäkring	126 783	123 090
	Förvaltningskostnader	272 625	241 385
	Extern revision	8 925	9 750
	Fastighetsskatt	192 142	189 178
	Övrig drift	412 512	247 190
		2 935 159	2 951 243
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer, VA/sanitet	114 625	
	Underhåll installationer, ventilation	363 234	26 500
	Underhåll markytor	6 246	
	Övrigt underhåll	7 875	0
		491 980	26 500
Not 4	Personalkostnader		
	Löner för anställda	41 125	45 319
	Arvode styrelsen	110 749	111 000
	Revisionsarvode	3 500	3 500
	Sociala avgifter	45 678	32 618
		201 052	192 437
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	790 642	790 642
	Om- och tillbyggnad	37 375	37 375
		828 017	828 017
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 963	1 637
	Ränteintäkter bankkonto	209	3 553
	Övriga ränteintäkter	57	132
		2 229	5 322
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	971 593	1 090 620
	Övriga räntekostnader	2 982	1 200
		974 575	1 091 820

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	54 160 695	54 160 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 160 695	54 160 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 209 870	-15 419 228
Årets avskrivningar	-790 642	-790 642
Utgående avskrivningar	-17 000 512	-16 209 870
Bokfört värde byggnader	37 160 183	37 950 825
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 528 662	2 528 662
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 528 662	2 528 662
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 267 037	-2 229 662
Årets avskrivningar	-37 375	-37 375
Utgående avskrivningar	-2 304 412	-2 267 037
Bokfört värde ombyggnader	224 250	261 625
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	37 384 433	38 212 450
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	2 745 000	2 745 000
	103 745 000	103 745 000
Mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Mark - lokaler	2 299 000	2 299 000
	46 299 000	46 299 000
Taxvärde totalt	150 044 000	150 044 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	603 778	603 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	603 778	603 778
Ingående avskrivningar	-603 778	-603 778
Utgående avskrivningar	-603 778	-603 778
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående byggnation		
Målningsarbeten 2015	3 047 951	0
Bokfört värde pågående byggnation	3 047 951	0

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		27 254	71 519		
Övriga fordringar		1 304	0		
		28 558	71 519		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		136 815	126 783		
Kabel-TV		10 310	19 763		
Övrigt		0	5 938		
		147 125	152 484		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		1 026	2 562		
SBAB		26 378	26 170		
Nordea		832 882	832 882		
		860 286	861 614		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 557 800	0	1 955 577	3 035 605	1 575 686
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 573 500	2 186	-1 575 686
Årets resultat					1 356 141
Belopp vid årets slut	3 557 800	0	3 529 077	3 037 791	1 356 141
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	25016653	1,49%	2018-10-28	4 437 282	232 268
SEB Bolån	25016793	3,15%	2017-10-28	5 698 125	250 000
SEB Bolån	25137531	3,15%	2017-10-28	3 794 610	250 000
SEB Bolån	34482276	1,81%	2020-01-28	6 749 006	288 000
SEB Bolån	34482322	2,07%	2019-12-28	6 749 007	188 000
SEB Bolån	36117605	3,08%	2018-03-28	7 900 196	167 200
				35 328 226	1 375 468
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					33 952 758
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 450 886
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 375 468	675 468
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 100	1 050
Arbetsgivaravgifter				2 206	1 099
Övriga kortfristiga skulder				9 623	5 726
				13 928	7 875
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				537 965	548 418
Upplupna räntekostnader				6 128	8 689
Upplupen el				0	8 096
Upplupen värme				219 730	112 119
Upplupen sophämtning				32 004	25 984
Upplupen vatten				42 905	42 905
Upplupet trädgårdsskötsel				62 713	0
Upplupet styrelsearvode				99 393	95 017
Upplupet konsultarvode				158 000	158 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				45 800	34 989
				1 204 638	1 034 217
Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar				56 406 000	56 406 000
Varav i eget förvar				0	0
				56 406 000	56 406 000

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Sollentuna, den

Bo Andersson

Margareta Carlsson Lindahl

Robert Hansson

Reimund Kerer

Nilton Vargas Yong

Vineta Wallman

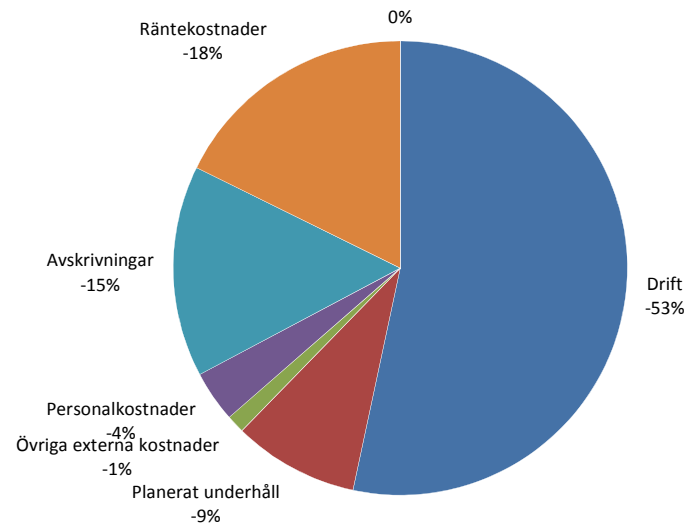
Ingrid Wennebo

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Lazaros Tsantaridis
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

