

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 52 967 tkr, varav byggnadsvärdet är 32 703 tkr och markvärdet 20 264 tkr.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	56	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
Summa	116	4 198

Fastighetsadresser
Högbyvägen 174-284

Samfällighet
Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Jörgen Forsgren har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordförande
Catharina Andersson	Vice ordförande
Wladyslaw Wrobel	Fr.o.m 2015-09-03
Catharina Andersson	Ekonomiansvarig
	Sekreterare
Eva Melin	Studieorganisatör, Informations- /miljöansvarig
Hans Tång	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Jörgen Forsgren Förvaltare

Avgående styrelseledamöter

Eva Melin

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Lena Carlswärd, Catharina Andersson och Eva Melin två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Michael Mekonen

Revisorsuppleant

Jonas Selander (Avflyttad)

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

Valberedning

Eva Berggren, sammankallande
André Ulfborg

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Anna-Lena Carlswärd

Ersättare

Catharina Andersson

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 021	2982	2 911	2 888	2 899
Rörelseresultat, tkr	1 107	-2070	1 095	960	1 494
Årets resultat, tkr	391	-2861	120	-36	421
Balansomslutning, tkr	54 073	53 769	56 677	56 870	57 558
Belåning, kr/kvm	6 841	6790	6 850	6 905	7 070
Soliditet, %	46,1	45,7	48,4	48,0	47,5
Fond för yttre underhåll, tkr	2 004	2962	3 073	3 298	3 012
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	678	667	648	648	648

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett positivt resultat på 391 tkr.

Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och sorterar våra sopor på rätt sätt samt

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

följa gällande ordningsregler så kan vi hålla ner kostnaderna och därmed avgiften. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls den 2015-09-03 där 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även en container beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Under verksamhetsåret 2015 har följande större reparations- och underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Åtgärd	Kostnad
Värmepannor - Byte av 4 värmepannor	203 000 kr
Trappor och balkonger - Byte av panel på trappsidor och överliggare mm på balkongerna.	186 650 kr
Spolning av avlopp	45 000 kr

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 6 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- "Informationsbladet" har getts ut 9 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är <http://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/hogby/>
- Föreningen har egna ordningsregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Com Hem och Bredbandsbolaget.

Budgeten för 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 44 102 kr.

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Planerat underhåll 2016

- Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
- Takavvattning – Byte av hängrännor genomförs under våren 2016 på de grå husen.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 459 108
Årets resultat	391 304
	1 850 412

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 850 412
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	435 150
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-474 000
Balanserat resultat efter disposition	1 811 562

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	2 003 796
Årets förändring	38 850
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	2 042 646

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	3 021 418	2 982 221
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-885 928	-3 053 805
Planerat underhåll	Not 3	-435 150	-1 431 940
Övriga externa kostnader		-33 104	-21 621
Personalkostnader	Not 4	-105 476	-90 762
Avskrivningar	Not 5	-454 880	-454 880
Summa fastighetskostnader		-1 914 537	-5 053 008
Rörelseresultat		1 106 880	-2 070 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	748	41 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-716 324	-832 123
Summa finansiella poster		-715 576	-790 688
Årets resultat		391 304	-2 861 475

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	46 852 662	47 307 542
Mark		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		52 852 662	53 307 542

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		442	16 065
Avräkningskonto HSB		1 139 208	261 227
Skattefordringar		0	11 962
Övriga fordringar	Not 9	5 168	2 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	67 041	61 631
		1 211 859	353 068

Kassa och bank	Not 11	8 561	108 475
----------------	--------	-------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 220 420	461 543
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa tillgångar		54 073 082	53 769 085
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning**2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 110 000

21 110 000

Fond för yttre underhåll

2 003 796

2 961 736

23 113 796

24 071 736

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 459 108

3 362 642

Årets resultat

391 304

-2 861 475

1 850 412

501 168

Summa eget kapital

24 964 208

24 572 904

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

27 904 503

28 222 624

27 904 503

28 222 624

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

814 840

282 400

Leverantörsskulder

83 419

386 342

Skatteskulder

1 774

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

304 338

304 815

1 204 371

973 557

Summa skulder

29 108 874

29 196 181

Summa eget kapital och skulder**54 073 082****53 769 085**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

35 087 000

35 087 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 120 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	0,90	2118

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 313 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	2 847 948	2 800 872
	Hysesintäkter garage och p-platser	163 529	160 776
	Övriga intäkter	9 941	20 573
	Netto	3 021 418	2 982 221
		3 021 418	2 982 221
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	147 516	125 208
	Löpande underhåll	61 231	2 285 287
	El	49 851	50 587
	Vatten	98 793	98 385
	Sophämtning	98 231	101 790
	Fastighetsförsäkring	49 933	47 640
	Förvaltningskostnader	87 258	79 802
	Extern revision	8 088	7 925
	Fastighetsskatt	177 950	174 262
	Övrig drift	107 077	82 920
		885 928	3 053 805
Not 3	Planerat underhåll		
	Tak	0	1 200 000
	Stamrensning	45 000	0
	Värmepumpar	203 000	231 490
	Renovering balkongräcken	186 650	0
	Övrigt underhåll	500	450
		435 150	1 431 940
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	80 253	60 882
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	23 149	17 762
	Övriga personalkostnader	74	10 118
		105 476	90 762
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	454 880	454 880
		454 880	454 880
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	662	434
	Ränteintäkter bankkonto	86	8 493
	Utdelning från aktier och fonder	0	32 508
		748	41 435
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	714 766	829 725
	Räntekostnader skattekonto	-99	1 003
	Övriga räntekostnader	1 657	1 395
		716 324	832 123

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 436 746	50 436 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 436 746	50 436 746
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 129 204	-2 674 324
Årets avskrivningar	-454 880	-454 880
Utgående avskrivningar	-3 584 084	-3 129 204
Bokfört värde byggnader	46 852 662	47 307 542
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	46 852 662	47 307 542
Taxeringsvärde		
Byggnad - hyreshus	23 400 000	23 400 000
Byggnad - småhus	9 303 000	9 303 000
	32 703 000	32 703 000
Mark - hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - småhus	13 464 000	13 464 000
	20 264 000	20 264 000
Taxvärde totalt	52 967 000	52 967 000

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 671	1 572		
Övriga fordringar		3 497	611		
		5 168	2 183		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		59 919	49 933		
Kabel-Tv		7 122	11 698		
		67 041	61 631		
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto		8 561	108 475		
		8 561	108 475		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 110 000	0	2 961 736	3 362 642	-2 861 475
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-957 940	-1 903 535	2 861 475
Årets resultat					391 304
Belopp vid årets slut	21 110 000	0	2 003 796	1 459 107	391 304
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2757808734	2,87%	2016-09-26	4 750 000	0
Swedbank AB	2855718504, rörlig	0,90%	2016-01-28	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	854475530	1,26%	2019-11-25	4 453 785	278 808
Swedbank Hypotek	854475548	1,13%	2018-06-20	6 588 794	18 016
Swedbank Hypotek	854475555	2,59%	2016-11-24	6 588 794	18 016
Swedbank Hypotek	854475563	2,13%	2017-03-24	5 837 970	0
				28 719 343	814 840
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					27 904 503
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 645 143

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	814 840	282 400
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	257 661	234 673
Upplupna räntekostnader	38 677	56 198
Upplupen el	0	5 944
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	8 000
	304 338	304 815
Not 16 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	35 087 000	35 087 000
Varav i eget förvar	0	0
	35 087 000	35 087 000

Järfälla, den 2016-03-08

Anna-Lena Carlswärd

Catharina Andersson

Eva Melin

Hans Tång

Wladyslaw Wrobel

Vår revisionsberättelse har 2016-04-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Michael Mekonen
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högby för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För 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 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Högby för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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.

Järfälla 2016-04-07

Michael Mekonen

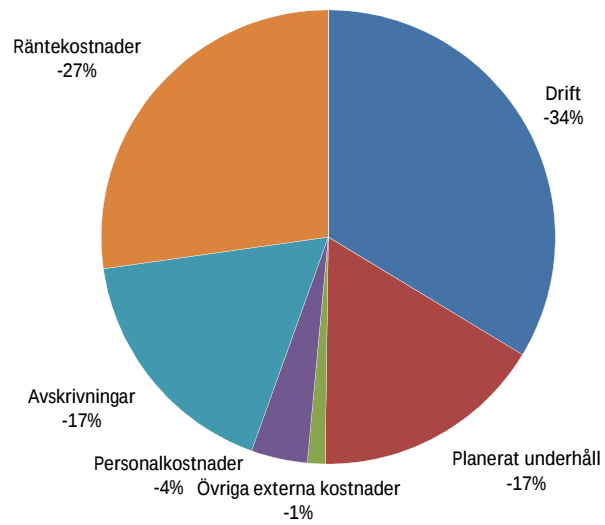
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	391 304	-2 861 475
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	454 880	454 880
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	846 184	-2 406 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 190	-26 270
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	230 814	258 382
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 096 188	-2 174 483
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	451 186
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	451 186
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-318 121	-304 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-318 121	-304 952
Årets kassaflöde	778 067	-2 028 249
Likvida medel vid årets början	369 702	2 397 951
Likvida medel vid årets slut	1 147 769	369 702
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 139 208	261 227
Kassa och bank	8 561	108 475
Summa likvida medel	1 147 769	369 702

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

