

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Bollstanäs i Upplands Väsby

Org.nr: 716417-7581

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse 2015

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Grimsta 137:1, 137:2, 137:3, och 137:4 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och gemensamhetslokaler, uppfördes 1987. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 53 482 m². Taxeringsvärdet uppgår till 273 200 tkr, varav byggnadsvärde 208 200 tkr och markvärde 65 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även boendes bostadsrättstillägg motsvarande det den boende har skyldighet att underhålla enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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	319	27 745
Fördelning per fastighet		
Grimsta 137:1 Torpvägen 10-24	77	-
Grimsta 137:2 Slånbärsvägen 21-47	85	-
Grimsta 137:3 Bjursvägen 32-54	86	-
Grimsta 137:4 Bjursvägen 10-30	71	-
Gemensamhetslokaler (inkl. förråd)	6	550
Garageplatser bil	310	-
Garageplatser mc/moped	32	-
Parkeringsplatser	64	-
Summa	731	28 295

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Alla lokaler används av föreningen (fyra gårdshus, ett kvartershus och en fastighetsexpedition).

Fastighetsadresser

Torpvägen 10-24
Slånbärsvägen 21-47
Bjursvägen 10-54

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel, Parking Partner avseende parkeringsbevakning och AMK städservice avseende städning.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Maria Lindeberg	Ordförande
Ove Eriksson	Vice ordförande
Yvonne Swahn	Ekonomi/Sekreterare
Lars Bolander	Ledamot
Thomas Sejare	Ledamot / miljö
Maria Söderberg	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Tobias Thydén
Pia Fällman

Styrelseledamöter vars mandatperiod utgår vid stämman 2016

Maria Lindeberg
Lars Bolander
Ove Eriksson

Styrelsesuppleanter vars mandatperiod utgår vid stämman 2016

Tobias Thydén
Pia Fällman

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Maria Lindeberg, Maria Lindeberg Ove Eriksson och Thomas Sejare, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Sune Hillström
samt en revisor anställd hos Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Revisorsuppleant

Åke Ekström

Valberedning

Bengt Wessel	Sammankallande
Gösta Arvidsson	
Staffan Johansson	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Maria Lindeberg
Yvonne Swahn

Suppleant

Thomas Sejare
Tobias Thydén

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	23 770	23 764	23 795	23 781	22 918
Rörelseresultat, tkr	8 813	4 709	7 884	5 991	7 546
Årets resultat, tkr	4 738	-223	2 226	-275	1 224
Balansomslutning, tkr	219 332	217 050	221 034	224 142	228 399
Fond för yttre underhåll, tkr	4 310	4 660	5 440	7 658	8 840
Belåning, kr/kvm, total yta	5 644	5 769	5 889	6 043	6 210
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	803	803	803	803	780
Soliditet	25,0%	23,1%	22,8%	21,5%	21,2%

Styrelsens kommentarer

Resultatet för 2015 har påverkats av att 4 miljoner avsatta för garagerenovering på Slånbärsvägen inte tagits i anspråk under året utan läggs över på 2016. Föreningens lån har under verksamhetsåret amorterats med 3 534 tkr.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-05-20. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 448 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Boendeinformation

Under året har det skickats ut information som rör aktuella händelser inom föreningen och den 25 november har det avhållits en extra stämma för antagande av nya stadgar i första läsningen som röstades igenom samt delning av lägenhet som stämman beslutade avslå. Informationsmöte för boende i kvarterslokalen Gläntan avslutade extra stämman.

Föreningens egen hemsida www.brf-bollstanas.se uppdateras löpande med aktuell boendeinformation.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ombyggnad, underhåll och annat

- *SMS-parkering har införts för att bättre tillgodose gäst parkering.
- *Ny gräsklippare inköpt under sommaren.
- *Terrasser: utredning om förstärkning av terrasserna med vinkeljärn.
- *Fastighetsexpeditionen har renoverats.
- *Garagerenovering har slutförts på Torpvägen.
- *Målning av plåt : test har utförts på Slånbärsvägen med högtryckstvätt och målning.
- *Bredbandsbolaget -förnyat avtal.
- *Inpasseringssystem – vi har via RCO tittat på lösning med en så kallad tagg.

Avgifter och hyror 2016

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 803 kronor/m².
Avgiften höjs med 2% och hyror kvarstår oförändrade.

Överlåtelse

Av föreningens 319 bostadslägenheter har 37 överlåtits genom försäljning under året.
Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 36 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Budget för 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på -1 547 tkr.

Planerat underhåll och åtgärder 2016

- *Renovering av garage på Slånbärsvägen
- *Målning av gårdshus, miljöhus
- *Förstärkning av terrasser
- *Uppfräschning av gårdarnas planteringar
- *Boendemöte med workshop i februari

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	18 606 845
Årets resultat	<u>4 738 102</u>
	23 344 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	23 344 947
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 504 759
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 195 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	23 654 706

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	4 310 020
Årets förändring	<u>-309 759</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	4 000 261

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	23 769 983	23 764 091
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 189 489	-14 278 698
Planerat underhåll	Not 3	-1 504 759	-1 544 505
Övriga externa kostnader		-140 489	-153 123
Personalkostnader	Not 4	-363 994	-298 441
Avskrivningar	Not 5	-2 758 157	-2 780 462
Summa fastighetskostnader		-14 956 888	-19 055 228
Rörelseresultat		8 813 095	4 708 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	62 798	118 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 137 791	-5 050 245
Summa finansiella poster		-4 074 993	-4 931 647
Årets resultat		4 738 102	-222 784

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

Byggnader och ombyggnader	Not 8	193 983 044	196 715 200
Mark		10 245 000	10 245 000
Inventarier	Not 9	104 004	0
Summa anläggningstillgångar		204 332 048	206 960 200

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 616	9 805
Avräkningskonto HSB		6 935 494	2 275 067
Skattefordringar		24 042	32 310
Övriga fordringar	Not 10	14 906	117 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	412 266	179 805
		7 391 324	2 614 643

Kassa och bank	Not 12	7 608 800	7 475 396
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		15 000 123	10 090 039
-----------------------------	--	------------	------------

Summa tillgångar**219 332 171****217 050 239**

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

27 180 052

27 180 052

Fond för yttre underhåll

4 310 020

4 659 525

31 490 072

31 839 577

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

18 606 845

18 480 124

Årets resultat

4 738 102

-222 784

23 344 948

18 257 340

Summa eget kapital

54 835 020

50 096 917

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

156 158 069

159 691 685

156 158 069

159 691 685

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 533 616

3 533 616

Leverantörsskulder

2 417 093

1 011 945

Fond för inre underhåll

89 717

92 556

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

109 699

86 922

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 188 957

2 536 598

8 339 083

7 261 637

Summa skulder

164 497 152

166 953 322

Summa eget kapital och skulder

219 332 171

217 050 239

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

224 105 000

224 105 000

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 100 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	1,15	2087
Inventarier	Linjär	20,00	2019

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. Minimiavsättning 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 143 735 800 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	22 287 775	22 283 775
	Hysesintäkter lokaler	0	750
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 440 035	1 439 544
	Övriga intäkter	42 173	40 022
	Brutto	23 769 983	23 764 091
		23 769 983	23 764 091
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 027 538	982 237
	Löpande underhåll	1 034 394	4 792 437
	El	882 988	927 113
	Uppvärmning	3 113 915	3 409 700
	Vatten	871 678	796 883
	Sophämtning	578 235	738 754
	Fastighetsförsäkring	300 614	249 898
	Städning	691 849	676 712
	Förvaltningskostnader	343 641	365 770
	Extern revision	20 625	19 738
	Fastighetsskatt	457 274	449 006
	Övrig drift	866 739	870 450
		10 189 489	14 278 698
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll av bostäder, VA/sanitet	31 603	60 368
	Underhåll av lokaler, övrigt	237 704	31 364
	Underhåll av installationer, ventilation	304 388	225 406
	Underhåll av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	412 627	369 174
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	31 563	2 505
	Underhåll av huskropp utvändigt, Balkonger/Terasser	378 503	92 705
	Underhåll av markytor, Planteringar	108 371	103 739
	Underhåll av markytor, Övrigt	0	658 750
	Underhåll av garage och p-platser	0	494
		1 504 759	1 544 505
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	260 559	224 131
	Revisionsarvode	15 851	15 820
	Sociala avgifter	64 825	48 596
	Övriga personalkostnader	22 759	9 894
		363 994	298 441
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	2 732 156	2 732 156
	Maskiner och inventarier	26 001	48 306
		2 758 157	2 780 462
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 682	3 006
	Ränteintäkter skattekonto	344	0
	Ränteintäkter bankkonto	58 278	114 931
	Övriga ränteintäkter	494	661
		62 798	118 598
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 136 571	5 048 690
	Övriga räntekostnader	1 220	1 555
		4 137 791	5 050 245

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	238 047 185	238 047 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 047 185	238 047 185
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 331 985	-38 599 829
Årets avskrivningar	-2 732 156	-2 732 156
Utgående avskrivningar	-44 064 141	-41 331 985
Bokfört värde byggnader	193 983 044	196 715 200
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	193 983 044	196 715 200
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	202 000 000	202 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	<u>208 200 000</u>	<u>208 200 000</u>
Mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>65 000 000</u>	<u>65 000 000</u>
Taxvärde totalt	273 200 000	273 200 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	669 659	669 659
Årets investeringar	130 005	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 664	669 659
Ingående avskrivningar	-669 659	-621 353
Årets avskrivningar	-26 001	-48 306
Utgående avskrivningar	-695 660	-669 659
Bokfört värde	104 004	0

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	2 321	1 977			
	Övriga fordringar	12 585	115 679			
		14 906	117 656			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring 2016	324 456	0			
	Kabel-TV	29 217	75 827			
	Roslagsvatten		47 129			
	AMK städ	58 593	56 849			
		412 266	179 805			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	17 489	18 429			
	Swedbank	206 909	130 843			
	SBAB	7 384 402	7 326 124			
		7 608 800	7 475 396			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	27 180 052	0	4 659 525	18 480 124	-222 784
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-349 505	126 721	222 784
	Årets resultat					4 738 102
	Belopp vid årets slut	27 180 052	0	4 310 020	18 606 845	4 738 102
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21042676	1,01%	2019-03-20	32 964 145	744 960
	Swedbank AB	2854736564	2,38%	2018-02-23	27 828 349	573 780
	Swedbank Hypotek	854011863	3,29%	2016-02-24	29 965 835	692 852
	Swedbank Hypotek	854011871	3,40%	2017-02-24	32 246 936	745 592
	Swedbank Hypotek	2754548549	1,85%	2016-04-25	36 686 420	776 432
					159 691 685	3 533 616
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					156 158 069
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					142 023 605
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				3 533 616	3 533 616
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				58 829	52 002
	Arbetsgivaravgifter				45 874	33 757
	Övriga kortfristiga skulder				4 997	1 163
					109 699	86 922
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 942 407	1 797 086
	Upplupna räntekostnader				66 369	67 740
	Upplupen el				53 031	60 605
	Upplupen värme				95 989	470 996
	Upplupen sophämtning				11 161	10 769
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				20 000	129 402
					2 188 957	2 536 598

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	224 105 000	224 105 000
Varav i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
	224 105 000	224 105 000

Upplands Väsby, 2016-03-31

Maria Lindeberg

Lars Bolander

Ove Eriksson

Yvonne Swahn

Thomas Sejare

Maria Söderberg

Vår revisionsberättelse har 16-04-25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sune Hillström
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bollstanäs, org.nr. 716417-7581

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bollstanäs 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 och kassaflöden 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 Bollstanäs 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

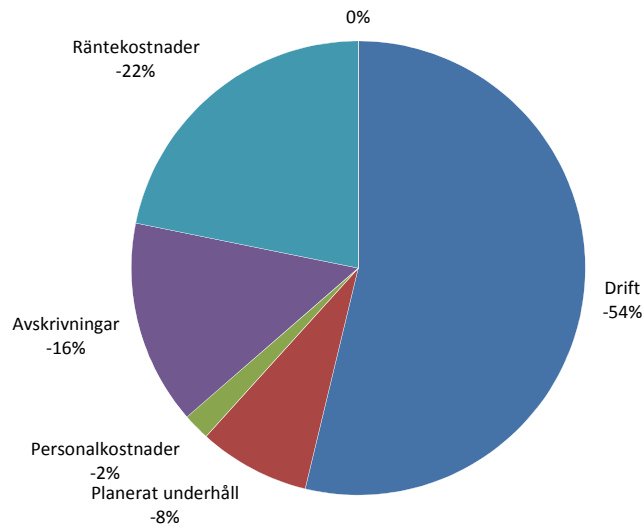
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 2016-04-25

Sune Hillström
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

