



ÅRSREDOVISNING

2015

HSB Brf Husaren

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Husaren i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:190 och Sätuna 3:191 som byggdes år 1964.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 juli 2013 ingår i fastighetsförsäkringen även ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Ingen fastighetsbesiktning har ägt rum under 2015.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 164 lägenheter har under året 27 överlåtits. Genomsnittspriset för 1:or och 2:or har varit 29 767 kr/kvm och för 3:or och större har genomsnittspriset varit 24 657 kr/kvm.

På fastigheterna finns 5 bostadshus med tillsammans 22 trapphus med adresserna Sätunavägen 9 A-C, 11 A-D, 13 A-F, 15 A-E, 17 A-D.

Lägenheter: 164, 10.982 kvm

Lokaler och förråd: 59

Varmgarage: 47

Kallgarage: 31

Motorvärmplatser: 24 varav 4 husvagnsplatser

Därutöver ett antal avgiftsbelagda (parkeringsautomat) parkeringsplatser där medlemmar med parkeringstillstånd står gratis.

Övriga kommentarer

– I föreningen finns bastu.

– Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.

– Brf Husaren är delfinansiär i en gemensamhetslokal på Stationsgatan 4 (intill HSB-kontoret) som är iordningställd för medlemmar i Brf Arenberga, Dragonen, Husaren, Stinsen och HSB Arlanda.

– Föreningen köper in all el gemensamt men fördelar hushållselen med hjälp av individuell mätning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 194 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Extrastämma hölls den 26 augusti 2015 med anledning av styrelsens förslag om ombyggnad av balkongerna. På stämman fanns 80 st röstberättigade medlemmar representerade. Förslaget godkändes med stor majoritet (79 ja-röster mot 1 nej-röst).

Informationsmöte för medlemmarna hölls den 16 november.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2015

Ordinarie

Robert Bodeäng ordförande/ fritidsorganisatör

Carita Ström vice ordförande

Ingrid Sandström sekreterare

Christel Nordlander Ström vice sekreterare

Thomas Bernhardsson HSB Arlandas representant

4

Suppleanter

Moshin Kabir

Filip Eriksson Romild

Johan Nilsson

HSB Arlandas representant

Vid stämman 2016 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Carita Ström och Christel Nordlander Ström samt suppleanten Filip Eriksson Romild.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Bodeäng, Carita Ström, Ingrid Sandström och Tuija Källgren, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Lena Wikström med Sven-Erik Yggström som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma

Föreningens representant vid HSB Arlandas stämma har varit Robert Bodeäng med Carita Ström som suppleant.

Valberedning

Rolf Rühling har utgjort valberedning.

Fritidskommitté

Rolf Rühling och Robert Bodeäng har utgjort fritidskommitté.

Arvoden och ersättning till förtroendevalda

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 38 600 kronor och revisorerna med 2 640 kronor. Sammanträdesersättning är för närvarande 500 kr den första timmen därefter 166 kr för varje påbörjad timme, dock längst för 3 timmar. Suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetsförtjänst ska ersättas.

Förvaltning

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Husaren. Johan Nilsson har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Klimatavtal

Föreningen har under 2009 undertecknat HSB Klimatavtal för bostadsrättsföreningar. Genom avtalet förbinder sig bostadsrättsföreningen att följa målen om utsläpp av koldioxidekvivalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

Övrigt

Parkeringsautomater finns gemensamt för Sätunaområdet, Brf Husaren, Dragonen och Arenberga. Parkeringsautomaterna används av besökande till föreningarna. Medlemmarna i de tre nämnda föreningarna har möjlighet att få ut ett parkeringstillstånd, vilket administreras av HSB-kontoret.

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansierad till en bilburen trygghetsväktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Husaren har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Föreningen har valt att inte längre vara certifierad enligt HSBs regelverk.

Ekonomi**Resultat och ställning**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	7 518	7 190	6 880	6 387	6 081
Rörelseresultat tkr	932	-787	-5 367	-1 816	-778
Resultat efter finansiella poster tkr	989	-658	-5 126	-1 347	-385
Balansomslutning tkr	13 856	9 667	9 993	16 788	17 392
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	608	579	552	552	530
Fond för yttre underhåll, tkr	5 700	6 400	11 500	12 800	13 200
Soliditet %	55	69	73	74	79

*Ändrad redovisning av elavgifter från medlemmar fr.o.m. 2014

Väsentliga händelser under året**Ombyggnad och underhåll**

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

Årets underhåll 2015

- Fasadenovering av gavel.
- OVK samt rensning av ventilationskanaler.
- Byte av ventiler till radiatorer på gården 9-11
- Borttagning av vattenrör
- Inköp av nytt torkskåp
- Byte av VVC-pump
- Uppsättning av staket och spaljeér
- Uppstart av balkongombyggnad

Aktiviteter 2015

Den 13 juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Arenberga och Dragonen till Furuviksparken.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna kommer enligt plan att höjas med 5 % varje år t o m 2018.

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2015 med 5 % till i genomsnitt 608 kr/kvm och år. De kommersiella lokalerna höjdes samtidigt också med 5 %.

Månadsavgifterna höjdes även den 1 januari 2014 med 5 %. Samtidigt höjdes hyrorna för varmgarage med 50 kr/mån, kallgarage med 25 kr/mån och P-platser med 25 kr/mån.

Förväntad framtida utveckling**Budget för år 2016**

I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

Underhåll 2016 och kommande år

- Balkongombyggnaden färdigställs under 2016.
- Nyplantering och återställning av mark efter balkongombyggnaden.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	227 782
Årets resultat	988 919
	1 216 701

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	2 916 000
Uttag från fond för yttre underhåll	-2 116 848
Balanserat resultat	417 549
	1 216 701

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets uttag sker alltså genom föreslagen resultatdisposition. Styrelsens förslag medför att den yttre underhållsfonden ökar till 6 499 152 kronor.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter. Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Resultaträkning (kr)		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 519 756,00	7 189 507,39
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-6 274 570,00	-7 703 121,93
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-137 659,00	-97 858,00
Avskrivningar		-175 420,00	-175 420,00
Summa rörelsekostnader		<u>-6 587 649,00</u>	<u>-7 976 399,93</u>
Rörelseresultat		932 107,00	-786 892,54
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 812,00	128 864,92
Årets resultat		988 919,00	-658 027,62

Balansräkning (kr)		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	2 353 118,00	2 528 538,00
Pågående nyanläggning balkonger	Not 6	3 258 047,00	0,00
Summa materiella anläggningstillgångar		5 611 165,00	2 528 538,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	82 000,00	82 000,00
Summa finansiella anläggningstillgångar		82 000,00	82 000,00
Summa anläggningstillgångar		5 693 165,00	2 610 538,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		220,00	0,00
Kundfordringar		6 276,00	0,00
Övriga fordringar	Not 8	60 819,00	682 146,33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	264 089,00	269 951,00
Summa kortfristiga fordringar		331 404,00	952 097,33
Kassa och bank	Not 10	7 831 482,00	6 104 451,13
Summa omsättningstillgångar		8 162 886,00	7 056 548,46
SUMMA TILLGÅNGAR		13 856 051,00	9 667 086,46
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser	Not 11	748 635,00	748 635,00
Fond för yttre underhåll		5 700 000,00	6 400 000,00
Summa bundet eget kapital		6 448 635,00	7 148 635,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	Not 11	227 782,00	185 809,69
Årets resultat		988 919,00	-658 027,62
Summa fritt eget kapital		1 216 701,00	-472 217,93
Summa eget kapital		7 665 336,00	6 676 417,07
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		3 590 100,00	411 985,85
Övriga skulder	Not 12	1 869 691,00	1 696 101,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	730 924,00	882 582,54
Summa kortfristiga skulder		6 190 715,00	2 990 669,39
Summa skulder		6 190 715,00	2 990 669,39
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		13 856 051,00	9 667 086,46
<u>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</u>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		0,00	0,00
<u>Ansvarsförbindelser</u>			
		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad skrivs av enligt en rak avskrivningsplan på 50 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2
Tillkommande utgifter	2-5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 557 tkr.

Not 1

Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	6 679 056,00	6 361 176,00
Hyror lokaler och förråd	283 358,00	271 969,00
Hyror garage	401 822,00	400 560,00
Hyror P-platser	34 266,00	33 840,00
Elförbrukning medlem	459 749,00	467 876,00
Övriga intäkter	13 965,00	12 910,39
Brutto	7 872 216,00	7 548 331,39
Avsättning till fond för inre underhåll	-329 460,00	-329 460,00
Hyresbortfall förråd, garage, p-platser	-23 000,00	-29 364,00
Summa	7 519 756,00	7 189 507,39

Not 2

Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Försäkringar	117 384,00	123 394,00
Förvaltningsarvoden	354 516,00	349 952,00
Revision, extern	15 041,00	14 950,00
Renhållning	224 520,00	207 778,00
Fastighetsskötsel	898 288,00	818 900,00
Uppvärmning	1 217 802,00	1 253 326,00
VA-avgifter	218 811,00	229 000,00
El	525 864,00	739 468,67
Föreningsavgifter	49 100,00	49 100,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	39 743,00	27 245,00
Kabel-TV	71 507,00	108 256,00
Fastighetsavgift/fastighetskatt	227 872,00	223 608,00
Diverse kostnader	29 475,00	18 424,26
Summa	3 989 923,00	4 163 401,93

Not 3**Underhåll**

Underhåll, löpande	167 799,00	284 589,00
Underhåll, periodiskt	2 116 848,00	3 255 131,00
Summa	2 284 647,00	3 539 720,00

Summa not 2 och 3 **6 274 570,00** **7 703 121,93**

Not 4**Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden förtroendevalda	2015	2014
Styrelsearvode, fast	38 600,00	38 600,00
Sammanträdesersättning	56 540,00	28 062,00
Övrigt arvode	5 772,00	3 721,00
HSB-representant	7 476,00	6 851,00
Revisionsarvode	2 640,00	2 420,00
Arbetsgivaravgifter	26 631,00	18 204,00
Summa	137 659,00	97 858,00

Not 5**Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:190 och 3:191 i Märsta.

Byggnader och mark	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 771 000,00	8 771 000,00
Mark	1 000 000,00	1 000 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 771 000,00	9 771 000,00
Ingående avskrivningar byggnader	7 242 462,00	7 067 042,00
Årets avskrivningar byggnader	175 420,00	175 420,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	7 417 882,00	7 242 462,00
Utgående restvärde	2 353 118,00	2 528 538,00
Bokförda värden byggnader	1 353 118,00	1 528 538,00
Bokförda värden mark	1 000 000,00	1 000 000,00

Not 6

Pågående nyanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	3 258 047,00	0
Summa	3 258 047,00	0

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 82 602 000 kr. Värdeår 1964.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnader</u>
Bostäder/hyreshus	57 000 000	23 200 000	57 000 000
Lokaler	2 221 000	181 000	2 221 000
Summa	59 221 000	23 381 000	59 221 000

Not 7

Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i HSB Arlanda	82 000,00	82 000,00

Not 8

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Klientmedelskonto, HSB	0,00	652 391,33
Skattefordran	54 773,00	18 513,00
Skattekonto	7 438,00	7 185,00
Övriga fordringar	-1 392,00	4 057,00
Summa	60 819,00	682 146,33

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsel, 4:e kvartalet	104 723,00	110 026,00
Försäkringspremie	129 500,00	117 384,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	14 708,00	27 383,00
Home Solutions, 1:a kvartalet	15 158,00	15 158,00
Summa	264 089,00	269 951,00

Not 10

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Resurs Bank	6 160 395,00	6 104 451,13
Swedbank	1 671 087,00	0,00
Summa	7 831 482,00	6 104 451,13

Not 11**Eget kapital**

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	748 635	6 400 000	185 809,69	-658 027,62
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-700 000	41 972,38	658 027,62
Årets resultat				988 919,00
Belopp vid årets slut	748 635	5 700 000	227 782,07	988 919,00

Not 12

Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Avdragen skatt	34 925,00	562,00
Sociala avgifter	25 860,00	0,00
Övrig kortfristig skuld	150 167,00	0,00
Fond för inre underhåll	1 658 739,00	1 695 539,00
Summa	1 869 691,00	1 696 101,00

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fortum Värme, dec	0,00	214 118,00
Vattenfall, dec	0,00	17 941,54
Ber. upplupna rev.arvoden, BoRevision	15 000,00	14 834,00
Förutbetalda avgifter och hyror	668 541,00	599 195,00
Årshyra, UMTS-nät	0,00	35 969,00
Upplupna kostnader HSB	47 383,00	0,00
Övriga upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	0,00	525,00
Summa	730 924,00	882 582,54

Märsta 2016-04-25



Robert Bodeäng



Christel Nordlander Ström



Ingrid Sandström

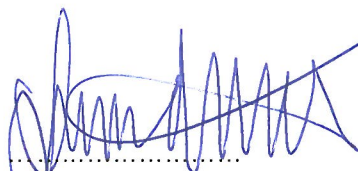
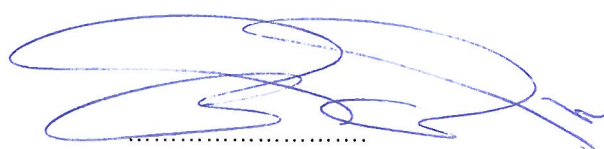


Carita Ström



Thomas Bernhardsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-02

Lena Wikström
Av föreningen vald revisorNiclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Husaren i Märsta, org.nr. 714800-0644

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Husaren 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. 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 HSB Brf Husaren 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.

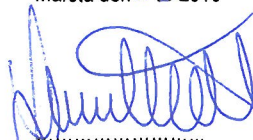
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Märsta den 25/12/2016



Lena Wikström
Av föreningen vald
revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor