

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Sjöhästen 1, Sjöjungfrun 1 och del av Sjöstjärnan 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1975-76. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 28 760 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 203 131 tkr, varav byggnadsvärdet är 139 901 tkr och markvärdet 63 230 tkr.

Fastigheterna var 2015 fullvärdesförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringen är tecknad i form av egendomsförsäkring med sedvanliga klausuler och bl.a. styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har också tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring i samma bolag gällande alla lägenheter.

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 <sup>2</sup> )
Bostäder	256	18 016
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Sjöhästen 1	148	10 264
- Sjöjungfrun 1	108	7 752
Lokaler (inkl. förråd)	52	474
Garage	236 (varav 14 gästplatser)	-
Mc-platser	20	-
Bilplatser	2	-
Däckplatser	72	-
<b>Summa</b>	<b>638</b>	<b>18 490</b>

Föreningen har 2st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (ca 60 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl. a. som styrelselokal.

### Fastighetsadresser

Lomvägen 27-57

Lomvägen 61-65

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Förvaltare har varit Johan Karlsson under våren och som efterträtts av Linda Semborg under hösten.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB – trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör

Härutöver har föreningen avtal om service och tjänster med ett antal olika firmor.

- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler
- Com Hem gruppavtal Digital TV-small
- Crawford – serviceavtal garageportar, avslutat
- Egain Sweden AB – prognosstyrning av värme
- Eco Guard - temperaturövervakning

- Wallenstam – elavtal
- Megacon – IT driftavtal för mätvärdestjänster och individuell elmätning
- Schneider (TAC) Serviceavtal – värmeväxlare
- Sollentuna Energi – fjärrvärme, el, vatten och sophämtning
- Folksam – företagsförsäkring
- Q-Park – parkeringsavtal
- PROTEKTIA AB - Brandskydd

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Nima Moradian	Ordförande, Energi- och informationsansvarig
Lars-Erik Görjevik	Vice ordförande, Ekonomiansvarig
Maria Palmqvist	Brandskydd, Utemiljö
Maria Herger	Utemiljö, Återbruket
Pelle Bengtsson	Sekreterare t.o.m. april 2015, Fastighets- och energiansvarig
Dick Högvall	Fastighets- och energiansvarig
Håkan Persson	Sekreterare fr.o.m. maj 2015, Webansvarig
Mikael Cselenyi	HSB representant
Johan Karlsson	Förvaltare HSB
Linda Semborg	Förvaltare HSB

#### Avgående styrelseledamöter

Nima Moradian  
Lars-Erik Görjevik  
Dick Högvall  
Styrelsen har inga suppleanter.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nima Moradian, Lars-Erik Görjevik, Pelle Bengtsson samt Dick Högvall, två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Kristina Lund
Revisorsuppleant	Johan Randquist

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

#### Valberedning

Lisbeth Lindfors	Sammanställande
Ulf Melander	
Carina Ramström Höjertz	

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

Ordinarie	Suppleant
Nima Moradian	Inga utsedda
Lars-Erik Görjevik	

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	12 055	11 752	11 028	11 161	10 916
Rörelseresultat, tkr	2 046	1 784	1 296	1 695	1 094
Årets resultat, tkr	1 104	659	384	629	122
Balansomslutning, tkr	51 377	51 018	41 418	34 538	34 049
Avgifts- & hyresbortfall, %	1,2	1,4	3,9	0,15	0,2
Fond för yttre underhåll, tkr	3 501	3 983	4 348	4 208	3 516
Belåning, kr/kvm	2 392	2 419	2 186	1 573	1 597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl. konsumtionsavgift	553*	537*	537*	585	573

\* Fr o m 2013 redovisas den el som debiteras medlemmarna som konsumtionsavgift.

### Styrelsens kommentarer

Styrelsen har arbetat med målsättningen att se till att föreningen har en fortsatt stabil ekonomi, för att möjliggöra en fortsatt god underhållsstandard på fastigheterna. Finansieringen har för närvarande en övervikt av rörliga lån med hänsyn till ränteläget, men vi bevakar marknadsutvecklingen för att binda vissa lån när högre räntor förväntas.

Resultatet är väsentligt bättre än budgeterat och vi har gynnats av såväl ett mildt väder som ett fortsatt lågt ränteläge. Däremot har föreningen under 2015 drabbats av ovanligt höga kostnader för löpande underhåll, med vilket avses underhåll av felavhjälpande karaktär. Detta har framför allt varit vattenläckage och skador, åverkan på garageport samt fel i grovtvättstugan.

Hittills nedlagda kostnader för fönsterbyte (testlägenheterna) har, i och med att vi beslutat gå vidare med fönsterbyte för alla lägenheter, aktiverats som investering och påverkar avskrivningar fr.o.m. 2017.

Styrelsen har ett fortsatt fokus på att successivt gå igenom och nyupphandla ett flertal underhålls- och serviceavtal. Under 2015 har omförhandling av tekniskt och ekonomiskt förvaltningsavtal med HSB skett. Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste 5 åren. Även driftskostnaderna kan förväntas öka. Ränteläget är för närvarande lågt och genomsnittlig ränta för våra lån är just nu 2,2 %, men denna nivå kan inte förväntas bestå.

Avgifterna för bostäderna har höjts med 3 % inför 2016 och kommer att behöva öka med i genomsnitt 2-3 % per år under i alla fall den närmaste fyraårsperioden.

## Fönsterbyte Brf Sjöhästen

### Testlägenheter

Sommaren 2015 fick sju av föreningens kallaste lägenheter på bottenvåningarna sina fönster och balkongdörrar utbytta till en klimateffektivare modell. Under vintern t.o.m. dec 2015 gjorde styrelsen med hjälp av klimatexperter en utvärdering som skulle ligga till grund inför beslut om fönsterbyte för samtliga lägenheter inom föreningen. Testet visar på att de nya fönstren behåller värmen inne i lägenheterna på ett mycket effektivt sätt. De berörda boende har även nämnt den ökade komforten i lägenheterna samt att det förekommit mindre eller inget drag ifrån de nya fönstren.

### Fakta

En tredjedel av all värmeförlust i en byggnad sker genom fönster. Gamla 2-glasfönster (U-värde 2,6-3,2), liknande våra fönster, släpper ut mycket värme och släpper även in kall luft genom otätheter och springor.

Moderna fönster med 2- eller 3-glas (isolerglas) har ett U-värde mellan 0,9-1,1. Man kan beräkna en besparing på upptill 75 % mindre värmegenomsläpp genom ett fönsterbyte från gamla 2-glasfönster till moderna fönster med isolerglas.

## **Förutsättningar**

När man byter fönster i en fastighet, byts ofta hela systemet ut (fönster och karm), men vi har bedömt att karmarna har god kondition och då våra fastigheter dessutom är beklädda med äldre eternitskivor som är fastmonterade i våra karmar, skulle vi bli tvungna att genomföra ett fasadbyte i samband med ett fönsterbyte.

De förslag som vi valde att arbeta vidare med var förslag på åtgärder där man inte behövde byta ut karmarna. Totalt tillfrågades 17 svenska fönsterföretag, av vilka vi slutligen valde Windoor, som ansågs kunde matcha våra krav bäst.

## **Entreprenaden**

Innefattar byte av samtliga fönster och balkongdörrar till moderna 2-glas (isolerglas) med ett u-värde på 1,0-1,1. Även fönster i trapphus och andra gemensamma utrymmen byts ut.

Samtliga vädringsfönster byts ut mot nya, utan vädringsdon, då de nya fönstren är utrustade med spaltventiler.

Vardagsrumsfönstren (mot balkong och uteplatser) byts ut mot fastmonterade glaspartier (*ej öppningsbara*)

Samtliga köksfönster samt tvättstugefönster utrustas med "Dreh-Kipp"-funktion vilket möjliggör vädring i fönstrets överkant utan att behöva öppna fönstret i sidled.

Föreningens samtliga 1-rok med ingång från trapphusen (*ej suterräng*) får sina fönster utbytta till tre stycken mindre fönster istället för två stycken stora.

Samtliga karmar målas invändigt. Utvändigt utrustas karmarna med aluminiumbeklädnad i vit kulör.

Samtliga fönster mot loftgångar samt uteplatser utrustas med låsfunktion med nyckel.

Med samtliga lägenhetsfönster medföljer persienner i vit kulör.

## **Mervärdesskatt**

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-04-29. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 313 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 10 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter i olika arbetsmöten dokumenterat sitt arbete genom förda minnesanteckningar som arkiveras i styrelserummet.

### Ombyggnad och underhåll

#### Underhåll mm

Under 2015 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Energibesparande och komforthöjande åtgärder:

- Fönsterprojekt -testinstallation av nya fönster i 7 st lägenheter på markplan inom föreningen.
- Utredning om bergvärme, samt framtagande av förfrågningsunderlag och genomgång av möjliga lösningar med entreprenörer.
- Besiktning av tak samt åtgärder av eventuella skador.

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Renhållning och miljö:

- Ansökan om bygglov för miljöstation, vilket beviljats först i början av 2016. Uppförande av miljöstation enligt föregående föreningsstämmas beslut har således fördröjts till våren 2016.

Brandskydd:

- Genomgång av brandskydd och upprättande av SBA-plan.
- Genomförande av de åtgärder som framkommit behov av vid brandtillsyn.

Tvättstugor:

- Ytterligare en tvättstuga har renoverats och fått ny utrustning, Lomvägen 31.

Trapphus:

- Bättringsarbeten i vissa trapphus (målning) avseende t.ex. flytt- eller andra skador har gjorts.
- Installation av skyddsanordning för radonfläktar

Fastigheter:

- Statusbesiktning av mest drabbade avloppsledning

Utemiljön:

- Utbyte av samtliga belysningar utanför portarna
- Renovering av tre uteplatser
- Nyplantering av växter
- Utresning av sjuka/döda träd
- Beskärning av träd och buskar
- Skyltningsarbeten inom området samt i garaget.
- 2 st nya lyktstolpar installeras inom området, framför hus 43 samt 51.
- Åtgärdat ruttna stockar i slänt och anlagt ny slänt.

Panncentralen:

- Genomfört okulär besiktning
- Framtagande av förstudie pågår. Ändrad användning kräver detaljplaneändring som kan ta upp till fem år.
- Efter avslutad förstudie kommer frågan att beredas för att föreläggas föreningsstämma

Inomhusmiljön:

- Besiktning samt rensning av ventilationskanaler i källarutrymmen.
- Rensning och kontinuerligt underhåll av återbruket.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.

Övrigt:

- Översyn av föreningens regler gällande uteplatser, entréer på bottenplan, förråd samt balkonger.
- Översyn av informationsmaterial till nyinflyttade
- Uppdatering av hemsidan

### **Styrelsens kommentar:**

Styrelsen har målmedvetet granskat samtliga ansvarsområden och gjort en prioritering av följande områden:

Energibesparande och komforthöjande åtgärder

Finansiell stabilitet med löpande översyn av lån

Genomgång och förhandling avseende avtal med HSB

Genomgång och förhandling avseende försäkring av föreningen

Kontakt med ägarna till Centrum inför det planerade byggandet av nya centrum

Samverkan med grannföreningarna

Styrelsen har under året genomfört sedvanligt fastighetsunderhåll samt bistått medlemmar vars lägenheter drabbats av vattenläckage.

Styrelsen har lagt sig vinn om ett gott informationsflöde mellan styrelse och medlemmar genom uppsatta informationsblad samt uppdaterad hemsida. Mail till styrelsen besvaras med minsta möjliga väntetid.

### **Målsättning med genomfört respektive planerat underhållsarbete är:**

- vidmakthålla och bevara de värden föreningen innehar av fastigheter, markytor, garage och panncentral.

Ingen av ovanstående åtgärder får dock ske med avkall på kvalitet för boende i föreningen.

### **Överlåtelser**

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 25 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 28.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre lägenheter var under året uthyrda i andra hand.

## Framtida utveckling

### Budget för 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på - 166 tkr.

### Under verksamhetsåret 2016 avses följande genomföras:

- utbyte av samtliga fönster och balkong- och altandörrar i föreningen
- utvärdering av bergvärme och eventuell installation
- renovering av resterande ännu ej åtgärdade utemiljöer/uteplatser mellan fastigheterna.
- fortsatt fastighetsunderhåll, bland annat bättringsmålning av trapphus och renovering av tvättstugor,
- genomgång av trappor och ramper mellan husen etc.
- renovering av tvättstuga i hus 37.
- stamspolning samt filmning av föreningens avloppsledningar samt åtgärder på liggande stammar, vilka är de som är mest utsatta.
- fortsatt arbete med belysningen inom föreningen, ex. loftgångar och källare (säkerhetsbelysning).
- fortsatt arbete med utredning av möjligheter för nyttjande av panncentralen.
- fortlopande systematiskt brandskyddsarbete.
- genomgång av stadgar

Styrelsens planering bygger på analys av bokslut och kontroll av lagd budget tillsammans med en framtidsvision som ska trygga föreningens fortlevnad och skapa förutsättningar för utveckling av området.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-1 209 731
Årets resultat	<u>1 103 587</u>
	-106 144

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-106 144
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	791 541
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-894 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-208 603

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	3 501 871
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>102 459</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	3 604 330

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>12 054 893</b>	<b>11 751 955</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 680 761	-7 222 279
Planerat underhåll	Not 3	-791 541	-1 072 220
Fastighetsskatt		-339 518	-332 862
Avskrivningar	Not 4	<u>-1 197 382</u>	<u>-1 340 630</u>
Summa fastighetskostnader		-10 009 202	-9 967 991
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 045 691</b>	<b>1 783 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 132	3 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-946 236</u>	<u>-1 127 922</u>
Summa finansiella poster		-942 104	-1 124 690
<b>Årets resultat</b>		<b>1 103 587</b>	<b>659 274</b>

**Balansräkning**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	43 159 118	44 356 500
Mark		2 964 060	2 964 060
Pågående byggnation	Not 8	275 500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>46 398 678</u>	<u>47 320 560</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		31 372	17 877
Avräkningskonto HSB		4 011 940	2 912 148
Skattefordringar		89 691	96 347
Övriga fordringar	Not 9	13 009	10 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	562 971	526 990
		<u>4 708 983</u>	<u>3 563 985</u>

Kassa och bank	Not 11	269 225	133 859
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 978 209</u>	<u>3 697 845</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

**51 376 887**

**51 018 405**

**Balansräkning**

**2015-12-31**

**2014-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 622 300

1 622 300

Fond för yttre underhåll

3 501 871

3 983 091

5 124 171

5 605 391

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 209 731

-2 350 225

Årets resultat

1 103 587

659 274

-106 144

-1 690 951

Summa eget kapital

5 018 027

3 914 440

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

42 582 706

43 196 504

42 582 706

43 196 504

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

528 868

385 488

Leverantörsskulder

735 897

320 183

Fond för inre underhåll

838 660

807 512

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

104 515

99 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 568 215

2 294 379

3 776 154

3 907 461

Summa skulder

46 358 860

47 103 965

**Summa eget kapital och skulder**

**51 376 887**

**51 018 405**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

45 889 500

45 889 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 103 587	659 274
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 197 382	1 340 630
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>2 300 969</u>	<u>1 999 904</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 206	-11 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-131 307</u>	<u>-1 239 270</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 124 456</u>	<u>749 444</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-275 500</u>	<u>-5 030 649</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-275 500</u>	<u>-5 030 649</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-613 798</u>	<u>4 180 577</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-613 798</u>	<u>4 180 577</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 235 158</b>	<b>-100 628</b>
Likvida medel vid årets början	<u>3 046 008</u>	<u>3 146 636</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>4 281 166</u>	<u>3 046 008</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	4 011 940	2 912 148
Kassa och bank	<u>269 225</u>	<u>133 859</u>
Summa likvida medel	<u>4 281 166</u>	<u>3 046 008</u>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	3,0	2094
Ombyggnader, radonåtgärd	Linjär	6,7	2028
Ombyggnader, garage	Linjär	2,5	2053

### Pågående ombyggnad

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

### 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 12 688 383 kr.

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

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	178 004	177 600
Mötesarvoden	0	0
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	0
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 056	4 000
Utbildning	3 750	0
Sociala kostnader	52 266	45 141
<b>Summa</b>	<b>251 076</b>	<b>237 741</b>

<b>Noter</b>		<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	9 977 976	9 684 421
	Hysesintäkter lokaler	190 816	189 138
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 004 990	1 011 725
	Vidarefakturering el	915 768	902 169
	Övriga intäkter	47 746	46 903
	<b>Brutto</b>	<b>12 137 296</b>	<b>11 834 356</b>
	Avsatt till inre fond	-82 403	-82 401
		<b>12 054 893</b>	<b>11 751 955</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	744 409	795 815
	Löpande underhåll	761 029	428 040
	El	1 201 345	1 212 511
	Uppvärmning	2 040 003	1 910 753
	Vatten	500 479	456 867
	Sophämtning	351 461	372 438
	Fastighetsförsäkring	169 427	164 492
	Städning	248 688	239 976
	Förvaltningskostnader	793 121	850 235
	Extern revision	17 488	17 150
	Personalkostnader	251 076	237 741
	Övrig drift	602 235	536 263
		<b>7 680 761</b>	<b>7 222 279</b>
<b>Not 3</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av gem. Utrymmen tvättutrustning	380 469	235 812
	Underhåll av installationer, ventilation	0	201 000
	Underhåll av installationer, belysning	0	95 937
	Underhåll av markytor, lekutrustning	279 613	0
	Underhåll, övrigt	131 459	539 471
		<b>791 541</b>	<b>1 072 220</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	709 558	852 806
	Om- och tillbyggnad	487 824	487 824
		<b>1 197 382</b>	<b>1 340 630</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 624	1 643
	Ränteintäkter skattekonto	764	777
	Ränteintäkter bankkonto	0	0
	Övriga ränteintäkter	744	811
		<b>4 132</b>	<b>3 231</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	942 125	1 121 221
	Övriga räntekostnader	4 111	6 701
		<b>946 236</b>	<b>1 127 922</b>

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 996 292	34 183 740
Omklassificering från ombyggnad	0	4 812 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 996 292</u>	<u>38 996 292</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 958 607	-10 624 546
Omklassificering från ombyggnad	0	-481 255
Årets avskrivningar	-709 558	-852 806
Utgående avskrivningar	<u>-12 668 165</u>	<u>-11 958 607</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>26 328 127</b>	<b>27 037 685</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 806 639	4 812 552
Omklassificering till byggnad	0	-4 812 552
Årets investeringar, radonåtgärd	0	1 023 775
Årets investeringar, garagerenovering	0	16 782 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 806 639</u>	<u>17 806 639</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-487 824	-481 255
Omklassificering till byggnad	0	481 225
Årets avskrivningar	-487 824	-487 824
Utgående avskrivningar	<u>-975 648</u>	<u>-487 824</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>16 830 991</b>	<b>17 318 815</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>43 159 118</b>	<b>44 356 500</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	138 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	1 901 000	1 901 000
	<u>139 901 000</u>	<u>139 901 000</u>
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	230 000	230 000
	<u>63 230 000</u>	<u>63 230 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>203 131 000</b>	<b>203 131 000</b>
<b>Not 8 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	12 775 990
Årets anskaffningar, fönster	275 500	0
Årets anskaffningar, garage	0	4 491 274
Årets anskaffningar, radonsug	0	539 375
Överfört till ombyggnad	0	-17 806 639
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<u>275 500</u>	<u>0</u>

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	777	1 297			
Övriga fordringar	12 232	9 326			
	<b>13 009</b>	<b>10 623</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring	187 091	169 427			
Kabel-Tv	22 959	22 959			
Vidarefakturerering el sep-dec	296 277	279 956			
Övrigt	56 644	54 648			
	<b>562 971</b>	<b>526 990</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Nordea	269 225	133 859			
	<b>269 225</b>	<b>133 859</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift			
Belopp vid årets ingång	1 622 300	0			
Vinstdisp enl. stämmobeslut		3 983 091			
Årets resultat		-481 220			
		1 140 494			
		1 103 587			
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 622 300</b>	<b>0</b>			
		<b>3 501 871</b>			
		<b>-1 209 731</b>			
		<b>1 103 587</b>			
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 85 21134	2,97%	2016-02-17	11 631 550	116 900
Stadshypotek	418321-731183 *	1,55%	2016-03-04	7 000 000	0
Stadshypotek	418321-758347 *	1,55%	2016-03-16	1 249 500	0
Stadshypotek	418321-793640 *	1,20%	2016-01-31	7 000 000	0
Stadshypotek	431314-758349 *	1,58%	2016-03-16	750 500	0
Stadshypotek	431314-808098 *	1,20%	2016-03-16	6 957 700	200 000
Stadshypotek	635292	3,21%	2018-03-01	8 522 324	211 968
* Rörligt lån som räntejusteras var 3:e månad				<b>43 111 574</b>	<b>528 868</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					42 582 706
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 467 234
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>528 868</b>	<b>385 488</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Depositioner				102 650	99 200
Övriga kortfristiga skulder				1 865	700
				<b>104 515</b>	<b>99 900</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				980 153	1 065 979
Upplupna räntekostnader				44 768	48 424
Upplupet vatten				45 711	46 683
Upplupen el				117 966	118 601
Upplupen värme				286 202	288 545
Upplupen sophämtning				76 415	76 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				17 000	649 703
				<b>1 568 215</b>	<b>2 294 379</b>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöhästen, org.nr. 714800-2780

### Rapport om årsredovisningen

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

Sollentuna 2016-04-06

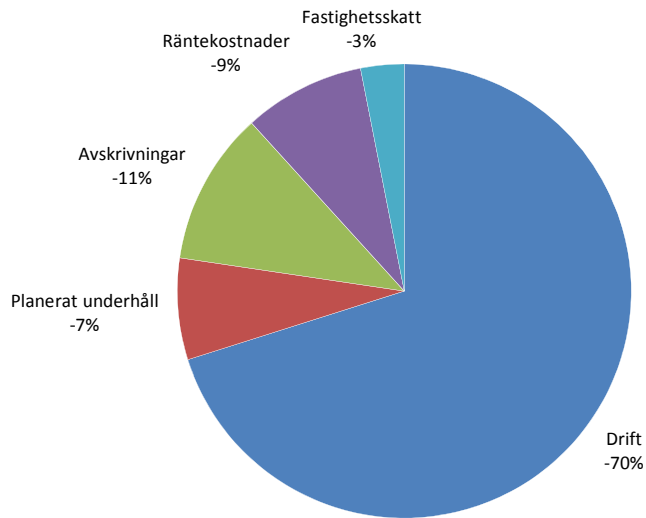
Kristina Lund

Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

