

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Sjöhästen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2780

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

# 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 236 499 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 200 tkr och markvärdet 81 299 tkr.

Fastigheterna var 2016 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
Fördelning per fastighet		
- 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	-
Däckförråd	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 Linda Semborg under våren och som efterträts av Johan Niltén under hösten.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning
- Mercury Städ AB – trappstädning
- TopEnt har varit markentreprenör .
- Bahnhof – avtal Larmfunktioner i UC med direktkoppling till fastighetsskötaren samt avläsning till elmätarna
- Com Hem samarbetsavtal Grundutbud av TV-kanaler och Digital TV-small
- 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

Lars-Erik Görjevik	Ordförande, Ekonomiansvarig
Dick Högvall	Vice ordförande, Fastighetsansvarig
Maria Palmqvist	Brandskydd, Utemiljö
Maria Herger	Utemiljö, Återbruket
Pelle Bengtsson	Fastighets- och energiansvarig
Håkan Persson	Sekreterare, Webansvarig
Mikael Lund Svärth	Fastighetsansvarig
Mikael Cselenyi	HSB representant
Linda Semborg t.o.m. juni	Förvaltare HSB
Johan Niltén fr.o.m. aug	Förvaltare HSB

#### Avgående styrelseledamöter

Dick Högvall har begärt att få avgå p.g.a. tidsskäl.

Pelle Bengtsson  
Håkan Persson  
Maria Herger  
Mikael Lund Svärth

Styrelsen har inga suppleanter.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars-Erik Görjevik, Håkan Persson, Maria Herger samt Maria Palmqvist, två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor	Annika Becker
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
Lars-Erik Görjevik	Maria Herger
Håkan Persson	

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr*	12 388	12 055	11 752	11 028	11 161
Rörelseresultat, tkr	1 552	2 046	1 784	1 296	1 695
Årets resultat, tkr	834	1 104	659	384	629
Balansomslutning, tkr	61 559	51 377	51 018	41 418	34 538
Fond för yttre underhåll, tkr	3 604	3 501	3 983	4 348	4 208
Belåning, kr/kvm	2 837	2 392	2 419	2 186	1 573
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm exkl. konsumtionsavgift*	570	553	537	537	585

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

Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	5 018	3 914	3 255	2 871	2 242
Årets resultat	834	1 104	659	384	629
Utgående balans	5 852	5 018	3 914	3 255	2 871

### 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. Vår ambition är också att sörja för avgiftsutveckling som är så måttlig som möjligt över tid med hänsyn till föreliggande underhållsbehov.

Resultatet är väsentligt bättre än budgeterat. Enligt budget var det förväntade resultatet -165, men uppgår till 834. Anledningen till detta är dels ett fortsatt väsentligt lägre ränteläge än förväntat, vilket medfört att årets räntekostnader är 515 lägre än budgeterat, dels att fönsterprojektet och miljöhuset ej färdigställts under 2016 och att avskrivningar därför inte påbörjas förrän 2017.

Två garageplatser har försetts med möjlighet till laddning av elbil efter önskemål från medlemmarna. Underhållsbehoven bedöms ligga på en hög nivå de närmaste åren. Även driftskostnaderna kan förväntas öka.

Finansieringen har för närvarande en övervikt av rörliga lån med hänsyn till ränteläget, men vi bevakar marknadsutvecklingen för att successivt binda vissa lån när högre räntor förväntas. Under 2016 har vi bundit 11,5 Mkr på tre år till 1,00 % ränta. Genomsnittlig ränta under 2016 var 1,56 %.

Avgifterna för bostäderna har höjts med 3 % inför 2017. Den fortsatta avgiftsutvecklingen beror nästan helt på vilka åtgärder som vi behöver genomföra med våra rörstammar. Vi tror att de kommer att behöva öka med i genomsnitt 2-3 % per år under i alla fall den närmaste treårsperioden, detta dock under förutsättning att erforderliga röråtgärder inte är alltför omfattande.

## Fönsterbyte i föreningen

Sommaren 2015 fick sju av föreningens kallaste lägenheter på bottenvåningarna sina fönster och balkongdörrar utbyta till en klimateffektivare modell. Efter uppföljande mätningar av temperatur och energiåtgång så beslöt styrelsen att gå vidare med fönsterbyte i samtliga lägenheter.

Fönsterbytet har genomförts under år 2016. Entreprenaden har omfattat 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 har bytts ut.

I tillägg till befintliga vädringsfönster är flertalet nya fönster i vardagsrum- och sovrum försedda med justerbara spaltventiler. Vardagsrumsfönstren som vetter mot balkonger eller uteplatser har bytts ut mot fastmonterade glaspartier som inte är öppningsbara. De flesta köksfönster samt tvättstugefönstren har utrustas med "Dreh-Kipp"-funktion vilket möjliggör vädring i fönstrets överkant utan att fönstret behöver öppnas i sidled.

Föreningens samtliga 1-rok med ingång från trapphusen, d.v.s. inte i suterrängvåning, har fått sina två stycken större fönster utbyta mot tre stycken mindre fönster. Samtliga karmar har målats invändigt och på de delar av karmarna som inte syns när dörrar och öppningsbara fönster är stängda. Utvändigt har karmarna utrustats med aluminiumbeklädnad i vit kulör. Samtliga fönster mot loftgångar samt uteplatser har utrustats med låsfunktion med nyckel. Till 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 2016-04-28. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 310 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 12 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 2016 har följande åtgärder vad avser underhåll- och reparationer av större omfattning genomförts:

Energibesparande och komforthöjande åtgärder:

- Fönsterprojekt – utbyte av samtliga fönster och balkong- och altandörrar i föreningen. (för utförligare information se separat avsnitt om detta)
- Fortsatt och fullföljt utredning om bergvärme, anbudsförfarande samt beslutat att genomföra en investering i bergvärme med Gerox som entreprenör.
- Besiktning av tak samt åtgärder av skador.

Renovering, ombyggnad och fastighetsunderhåll:

Renhållning och miljö:

- Efter en utdragen bygglovsprocess på mer än ett år, uppfört miljöstation enligt beslut vid föreningsstämman 2015 samt upphandling av entreprenör för återvinningsinsamlingen.

**Brandskydd:**

- Uppföljning av brandskydd och fastställd SBA-plan
- Genomförande av åtgärder som framkommit behov av vid brandtillsyn.

**Källarförråd:**

- Ny belysning i samtliga källarförråd

**Tvättstugor:**

- Ytterligare en tvättstuga har renoverats, Lomvägen 37, och två tvättstugor har fått ny utrustning, Lomvägen 37 och Lomvägen 55.

**Utemiljön:**

- Renovering av de återstående tre uteplatserna
- Nyplantering av växter
- Beskrining av träd och buskar
- Skyltningsarbeten inom området samt i garaget.
- Underhåll av och utbyte av kantstenar
- Punktvis underhåll av asfaltsytor

**Panncentralen:**

- 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:**

- Rensning och kontinuerligt underhåll av Återbruket.
- Rensning av källarutrymmen som cykelrum mm.

**Övrigt:**

- Fastställt nya regler för uteplatser, balkonger samt förråd på dessa ytor.
- 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 försäkring av föreningen

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. Under hösten anordnades ett informationsmöte, framförallt med anledning av fönsterrenovering, kommande bergvärmeinstallation samt planerade åtgärder på våra rörstammar. 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.

**Överlåtelse**

Av föreningens 256 bostadslägenheter har 14 överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 25.

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

### Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011-2016	Renovering av tvättstugor, en per år
2012-2013	Utbyte av hängrännor och stuprör
2012-2013	Radonsanering
2013-2014	Garagerenovering
2015-2016	Upprustning av samtliga lekplatser
2016	Utbyte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2016	Uppförande av miljöstation

### Framtida utveckling

#### Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2017	Installation av bergvärmearläggning
2017	Ny belysning på loftgångar
2017	Högtrycksspolning av samtliga rörstammar, filmning av ett urval stående samt samtliga liggande rörstammar
2017	Renovering av grovtvättstugan, varefter samtliga tvättstugor är renoverade för denna gång.

#### Budget för 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter skatt på - 2 tkr.

#### Under verksamhetsåret 2017 avses följande genomföras:

Förutom större underhållsåtgärder och investeringar enligt ovan avser vi att arbeta vidare med

- besiktning och vid behov åtgärdande av skador på fastigheternas socklar.
- fortsatt arbete med utredning av möjligheter för nyttjande av panncentralen.
- fortlöpande 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	-208 604
Årets resultat	<u>834 159</u>
	625 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	625 556
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 283 345
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-924 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	984 901

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016	3 604 330
Årets förändring	<u>-359 345</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	3 244 985

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>12 387 503</b>	<b>12 054 893</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-7 974 738	-7 680 761
Planerat underhåll	Not 4	-1 283 345	-791 541
Fastighetsskatt		-379 598	-339 518
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 197 382</u>	<u>-1 197 382</u>
Summa fastighetskostnader		-10 835 063	-10 009 202
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 552 440</b>	<b>2 045 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 212	4 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-724 493</u>	<u>-946 236</u>
Summa finansiella poster		-718 281	-942 104
<b>Årets resultat</b>		<b>834 159</b>	<b>1 103 587</b>

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	41 961 736	43 159 118
Mark		2 964 060	2 964 060
Pågående byggnation	Not 9	10 955 504	275 500
Summa anläggningstillgångar		<u>55 881 300</u>	<u>46 398 678</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	31 372
Avräkningskonto HSB		4 647 108	4 011 940
Övriga fordringar	Not 10	91 311	102 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	541 505	562 971
		<u>5 279 924</u>	<u>4 708 983</u>

Kassa och bank	Not 12	397 935	269 225
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 677 860</u>	<u>4 978 209</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>61 559 160</u>	<u>51 376 887</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 622 300	1 622 300
Fond för yttre underhåll		3 604 330	3 501 871
		<u>5 226 630</u>	<u>5 124 171</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-208 604	-1 209 731
Årets resultat		834 159	1 103 587
		<u>625 556</u>	<u>-106 145</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 852 186</u>	<u>5 018 026</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	50 584 035	42 582 706
		<u>50 584 035</u>	<u>42 582 706</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	528 284	528 868
Leverantörsskulder		1 675 273	735 897
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	996 735	943 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 922 648	1 568 215
		<u>5 122 939</u>	<u>3 776 154</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>55 706 974</u>	<u>46 358 860</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>61 559 160</u>	<u>51 376 887</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	834 159	1 103 587
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>1 197 382</u>	<u>1 197 382</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 031 541	2 300 969
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 227	-45 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 346 785</u>	<u>-131 307</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 442 553	2 124 456
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-10 680 004</u>	<u>-275 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 680 004	-275 500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>8 001 329</u>	<u>-613 798</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 001 329	-613 798
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>763 878</b>	<b>1 235 158</b>
Likvida medel vid årets början	<u>4 281 166</u>	<u>3 046 008</u>
Likvida medel vid årets slut	5 045 044	4 281 166
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	4 647 108	4 011 940
Kassa och bank	<u>397 935</u>	<u>269 225</u>
Summa likvida medel	5 045 044	4 281 166

## Not 1 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, radonätgård	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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	176 799	178 004
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 857	0
Arvode föreningsvald revisor	11 000	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 000	6 056
Utbildning	0	3 750
Kostnad för konferenser	7 500	0
Sociala kostnader	53 645	52 266
<b>Summa</b>	<b>260 801</b>	<b>251 076</b>

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	10 276 320	9 977 976
	Hysesintäkter lokaler	177 174	190 816
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 035 669	1 004 990
	Vidarefakturerering el medlemmar	897 917	915 768
	Övriga intäkter	82 827	47 746
	<b>Brutto</b>	<b>12 469 907</b>	<b>12 137 296</b>
	Avsatt till inre fond	-82 404	-82 403
		<b>12 387 503</b>	<b>12 054 893</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	682 031	744 409
	Löpande underhåll	675 115	761 029
	El	1 188 216	1 201 345
	Uppvärmning	2 148 288	2 040 003
	Vatten	552 716	500 479
	Sophämtning	383 873	351 461
	Fastighetsförsäkring	187 091	169 427
	Städning	269 350	248 688
	Förvaltningskostnader	912 159	793 121
	Extern revision	18 963	17 488
	Personalkostnader	260 801	251 076
	Övrig drift	696 135	602 235
		<b>7 974 738</b>	<b>7 680 761</b>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av gem. utrymmen tvättutrustning	530 100	380 469
	Underhåll av markytor, lekutrustning	383 163	279 613
	Underhåll installationer, el	348 551	0
	Underhåll, övrigt	21 531	131 459
		<b>1 283 345</b>	<b>791 541</b>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	709 558	709 558
	Om- och tillbyggnad	487 824	487 824
		<b>1 197 382</b>	<b>1 197 382</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 423	2 624
	Ränteintäkter skattekonto	715	764
	Övriga ränteintäkter	1 074	744
		<b>6 212</b>	<b>4 132</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	724 190	942 125
	Övriga räntekostnader	303	4 111
		<b>724 493</b>	<b>946 236</b>

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 996 292	38 996 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 996 292</u>	<u>38 996 292</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 668 165	-11 958 607
Årets avskrivningar	<u>-709 558</u>	<u>-709 558</u>
Utgående avskrivningar	<u>-13 377 723</u>	<u>-12 668 165</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>25 618 569</b>	<b>26 328 127</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 806 639	17 806 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 806 639</u>	<u>17 806 639</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-975 648	-487 824
Årets avskrivningar	<u>-487 824</u>	<u>-487 824</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 463 472</u>	<u>-975 648</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>16 343 167</b>	<b>16 830 991</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b><u>41 961 736</u></b>	<b><u>43 159 118</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	150 000 000	138 000 000
Byggnad - lokaler	<u>5 200 000</u>	<u>1 901 000</u>
	155 200 000	139 901 000
Mark - bostäder	81 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	<u>299 000</u>	<u>230 000</u>
	81 299 000	63 230 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>236 499 000</b>	<b>203 131 000</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	275 500	0
Årets anskaffningar fönster	9 892 062	275 500
Årets anskaffningar bergvärme	67 813	0
Årets anskaffningar miljöhus	<u>720 129</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>10 955 504</b>	<b>275 500</b>

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		792	777		
Skattefordringar		49 611	89 691		
Övriga fordringar		40 908	12 232		
		<u>91 311</u>	<u>102 700</u>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		187 091	187 091		
Kabel-Tv		22 995	22 959		
Vidarefakturerering el medlemmar sep-dec		300 000	296 277		
Övrigt		31 419	56 644		
		<u>541 505</u>	<u>562 971</u>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Nordea		397 935	269 225		
		<u>397 935</u>	<u>269 225</u>		
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 622 300	0	3 501 871	-1 209 731	1 103 587
Vinstdisp enl. stämmobeslut			102 459	1 001 127	-1 103 587
Årets resultat					834 159
Belopp vid årets slut	<u>1 622 300</u>	<u>0</u>	<u>3 604 330</u>	<u>-208 604</u>	<u>834 159</u>
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	731183 *	1,20%	2017-03-07	7 000 000	0
Stadshypotek	758347 *	1,20%	2017-03-16	1 249 500	0
Stadshypotek	793640 *	1,20%	2017-02-02	7 000 000	0
Stadshypotek	758349 *	1,20%	2017-03-16	750 500	0
Stadshypotek	808098 *	1,20%	2017-03-16	6 757 700	200 000
Stadshypotek	635292	3,21%	2018-03-01	8 310 356	211 968
Stadshypotek	924512	1,00%	2019-03-01	11 544 263	116 316
Stadshypotek	972829	1,20%	2017-03-20	8 500 000	0
				<u>51 112 319</u>	<u>528 284</u>
* Rörligt lån som räntejusteras var 3:e månad					
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					50 584 035
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 470 899
<b>Fastighetsinteckningar</b>					
Uttag pantbrev i fastighet				53 557 500	45 889 500
Varav obelånade				<u>-1 732 000</u>	<u>0</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>51 825 500</u>	<u>45 889 500</u>



Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	528 284	528 868
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Inre fond	893 530	838 660
Depositioner nycklar	102 650	99 200
Övriga kortfristiga skulder	555	5 315
	<u>996 735</u>	<u>943 175</u>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 063 014	980 153
Upplupna räntekostnader	37 545	44 768
Upplupet vatten	46 053	45 711
Upplupen el	119 309	117 966
Upplupen värme	314 517	286 202
Upplupen sophämtning	202 831	76 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 379	17 000
	<u>1 922 648</u>	<u>1 568 215</u>

Sollentuna 2017-03-13

Lars Erik Görjevik

Dick Högvall

Maria Palmqvist

Maria Herger

Pelle Bengtsson

Håkan Persson

Mikael Lund Svårdh

Mikael Cselenyi

Vår revisionsberättelse har 2017-03-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Annika Becker  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöhästen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjöhästen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna 2017-03-13

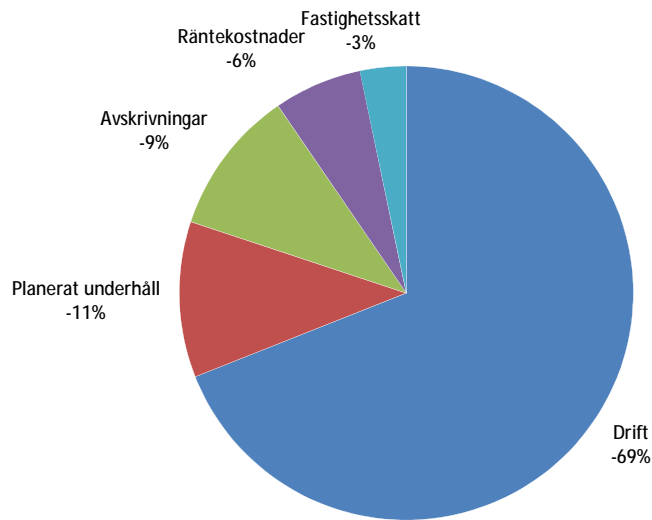
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Annika Becker

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

