

**ÅRSREDOVISNING**

**2014**

**HSB Brf Arenberga**



HSB har tilldelat bostadsrättsföreningen

**HSB Brf Arenberga i Märsta**

# CERTIFIKAT

för att den uppfyller HSB:s krav för HSB Certifiering

Information till medlemmarna

Långsiktig underhållsplanering

Långsiktig ekonomisk planering

Styrelsens kunskaper

Certifieringsrevision

Bostadsrättsföreningen är certifierad år 2014  
Certifikatet är giltigt till 2016-06-01

Örebro 9 juni 2014  
BoRevision AB

Christina Cederlöf  
av HSB Riksförbund  
godkänd certifieringsrevisor





# KALLELSE

## till ordinarie föreningsstämma för HSB Bostadsrättsförening ARENBERGA i Märsta

**Tid: Onsdagen den 15 april 2015 kl 19.00**  
**Lokal: Gemensamhetslokalen, Stationsgatan 4**

### D a g o r d n i n g

1. Öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av upprättad närvaroförteckning, röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av 2 personer som tillsammans med stämмоordföranden justerar protokollet och är rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens verksamhetsplanering enligt certifieringsregler
9. Styrelsens årsredovisning
10. Certifieringsrevisorers utlåtande
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
13. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Arvoden
  - fast arvode till styrelsen
  - sammanträdesersättning
  - fast arvode till förtroendevalda revisorer
  - eventuell övrig ersättning
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
  - 2 ordinarie ledamöter, 2 år
  - 1 suppleant, 2 år
  - eventuellt fyllnadsval 1 år
17. Val av 1 revisor och 1 revisorssuppleant, 1 år
18. Val av valberedning med en sammankallande, 1 år
19. Val av 2 ordinarie och 2 suppleanter till HSB Arlandas fullmäktige, 1 år
20. Val av fritidskommitté, 1 år
21. Avslutning
22. Övriga frågor och information

Märsta 2015-03-31

HSB Brf Arenbergas styrelse



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Allmänt om verksamheten

#### *Fastigheter*

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:186 och Sätuna 3:187 som byggdes år 1962.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Från den 1 januari 2014 ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg i fastighetsförsäkringen för samtliga bostadsrättslägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ägt rum den 8 september 2014. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

#### *Lägenheter och lokaler*

Av föreningens 228 lägenheter har under året 24 överlåtits till ett genomsnittspris av 24.655 kr/kvm.

På fastigheterna finns 6 bostadshus med tillsammans 25 trapphus med adresserna Sätunavägen 8 A-C, 10 A-C, 12 A-D, 14 A-E, 16 A-F, 18 A-D.

Lägenheter: 228, 13.421 kvm

Lokaler och förråd: 27

Varmgarage: 39

Kallgarage: 42

Motorvärmplatser: 20 samt 3 husvagnsplatser

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

#### *Övriga kommentarer*

- I föreningen finns bastu och relaxavdelning.
- Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband.
- Brf Arenberga 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.

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 april 2014. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 280 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Infomöte för medlemmarna hölls den 13 november.

#### *Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2014*

Sven-Erik Lindgren	ordförande
Lars Asplund	vice ordförande
Karin Hübner	sekreterare
Lena Malmgren	vice sekreterare
Ulrik Wallström	HSB Arlandas representant

#### *Suppleanter*

Janis Bilands	
Anders Lindberg	organisatör för fritids- och studieverksamheten
Gun Beskow	
Bo Wiberg	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2015 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Lars Asplund och Lena Malmgren och för suppleanten Anders Lindberg.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Lars Asplund, Karin Hübner och Bo Albrektsson, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Bengt Berglund med Margareta Alm som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

#### **Representanter vid HSB Arlandas föreningsstämma**

Föreningens representanter vid HSB:s stämma har varit Sven-Erik Lindgren och Lena Malmgren med Janis Bilands och Gun Beskow som ersättare.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Mary-Ann Grewe, sammankallande, Lars-Åke Malmgren och Elsy Ohlsson.

#### **Fritidskommitté**

Fritidskommittén har bestått av Lena Malmgren och Lars-Åke Malmgren.

#### **Arvoden och ersättning till förtroendevalda**

På föreningsstämman beslutades att fast arvode skall utgå till styrelsen med 21.000 kr och revisorerna med 3.000 kr. Sammanträdesersättning utbetalas enligt kommunens normer. Ersättningen är för närvarande 500 kr den första timmen och därefter 166 kr per timme, dock längst för 3 timmar. Detta skall tillämpas med tillägg att suppleanter likställs med ordinarie ledamöter. Faktisk förlorad arbetstjänst har ersatts.

#### **Förvaltning**

HSB Arlanda har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med Brf Arenberga. Bo Wiberg 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 koldioxidkvalenter och övriga åtaganden som anges i HSB Klimatavtal.

#### **Övrigt**

Parkeringsautomater har gemensamt införts för Sätunaområdet av 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 Arenberga har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsväktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

#### **Ekonomi**

##### **Resultat och ställning**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kkr	8 649	8 196	7 820	7 427	7 085
Rörelseresultat kkr	1 220	-979	-3 348	-3 841	1 696
Res. efter finansiella poster och skatt kkr	1 112	-1 056	-3 369	-3 663	1 801
Balansomslutning kkr	8 074	7 824	8 388	9 149	12 228
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	630	600	571	544	518
Fond för yttre underhåll, kkr	400	1 500	4 800	8 500	6 700

JP

## 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 2014*

- Nya vattenrör på Sätunavägen 16 (kvarvarande).
- Målning av källargångar har utförts på Sätunavägen 8 och 12.
- Delvis ny utrustning i tvättstugorna.

### *Aktiviteter 2014*

Den 7 juni genomfördes en resa tillsammans med grannföreningarna Dragonen, Husaren och Stinsen till Wij Trädgårdar i Ockelbo.

### *HSB Certifiering*

HSB Brf Arenberga är sedan 2014 certifierad enligt HSBs regelverk.

### *Avgifter och hyror*

Månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2015 med 4 % till i genomsnitt 655 kr/kvm och år. Hyrorna för varmgaragen höjdes den 1 januari 2014 med 50 kr/mån, kallgaragen höjdes med 35 kr/mån och P-platserna höjdes med 25 kr/mån. Även månadsavgifterna höjdes den 1 januari 2014 med 5 %.

## Förväntad framtida utveckling

### *Budget för år 2015*

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och skatter på + 186 kkr. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan.

### *Underhåll 2015*

- Byte till termostatventiler samt byte av stamventiler.
- Rensning av ventilationskanalerna samt obligatorisk ventilationskontroll, OVK.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	229 147,45
Årets resultat	1 112 382,07
	1 341 529,52

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 100 000,00
Balanserat resultat	241 529,52
	1 341 529,52

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Årets avsättning sker alltså genom föreslagen resultatdisposition. Om stämman följer förslaget kommer den yttre underhållsfonden att uppgå till 1.500.000 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.

9

<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	8 648 671,43	8 195 519,90
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-6 979 201,05	-8 721 409,15
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-80 134,00	-83 482,00
Avskrivningar		-369 640,00	-369 640,00
Summa rörelsekostnader		-7 428 975,05	-9 174 531,15
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 219 696,38</b>	<b>-979 011,25</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 164,69	28 899,72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 479,00	-105 834,00
<b>Årets resultat</b>		<b>1 112 382,07</b>	<b>-1 055 945,53</b>

40



<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	5 950 642,00	6 320 282,00
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 950 642,00</b>	<b>6 320 282,00</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	113 500,00	113 500,00
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 500,00</b>	<b>113 500,00</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 064 142,00</b>	<b>6 433 782,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 327,00	3 677,00
Övriga fordringar	Not 7	1 137 334,79	1 157 302,37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	339 575,00	207 980,00
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 488 236,79</b>	<b>1 368 959,37</b>
Kassa och bank	Not 9	521 371,86	20 895,17
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 009 608,65</b>	<b>1 389 854,54</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 073 750,65</b>	<b>7 823 636,54</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 10	932 980,00	932 980,00
Fond för yttre underhåll		400 000,00	1 500 000,00
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 332 980,00</b>	<b>2 432 980,00</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	Not 10	229 147,45	185 092,98
Årets resultat		1 112 382,07	-1 055 945,53
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 341 529,52</b>	<b>-870 852,55</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 674 509,52</b>	<b>1 562 127,45</b>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 850 000,00	2 910 000,00
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 850 000,00</b>	<b>2 910 000,00</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		155 375,93	1 058 587,90
Övriga skulder	Not 12	1 351 964,00	1 292 365,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 041 901,20	1 000 556,19
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 549 241,13</b>	<b>3 351 509,09</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 399 241,13</b>	<b>6 261 509,09</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>8 073 750,65</b>	<b>7 823 636,54</b>
<u>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</u>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		3 908 000,00	3 908 000,00
<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).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

**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 1,15

Tillkommande utgifter 2-10

**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.

**Not 1**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter bostäder	8 449 992,00	8 047 620,00
Hyror lokaler och förråd	34 320,00	34 320,00
Hyror garage	338 400,00	297 360,00
Hyror P-platser	37 800,00	31 800,00
Övriga intäkter	15 060,43	14 659,90
<b>Brutto</b>	<b>8 875 572,43</b>	<b>8 425 759,90</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-214 733,00	-214 733,00
Hysesbortfall lokaler o förråd, p-platser	-12 168,00	-15 507,00
<b>Summa</b>	<b>8 648 671,43</b>	<b>8 195 519,90</b>

**Not 2**

<b>Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Försäkringar	156 218,00	108 653,00
Förvaltningsarvoden	415 764,00	413 120,00
Revision, extern	17 348,00	22 330,00
Renhållning	285 302,00	300 093,00
Fastighetsskötsel	914 325,00	917 601,00
Uppvärmning	1 432 324,00	1 543 761,00
VA-avgifter	286 151,00	285 650,00
El	330 401,05	265 591,15
Föreningsavgifter	66 700,00	66 700,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	33 367,00	112 316,00
Kabel-TV	150 500,00	147 292,00
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	290 366,00	288 770,00
Diverse kostnader	21 648,00	21 582,00
<b>Summa</b>	<b>4 400 414,05</b>	<b>4 493 459,15</b>

**Not 3****Underhåll**

Underhåll, löpande	353 257,00	193 753,00
Underhåll, periodiskt	2 225 530,00	4 034 197,00
<b>Summa</b>	<b>2 578 787,00</b>	<b>4 227 950,00</b>

**Not 4****Personalkostnader och arvoden****2014****2013**

Föreningen har ingen anställd personal.

*Arvoden förtroendevalda*

<i>Styrelsearvode, fast</i>	21 000,00	21 000,00
<i>Sammanträdesersättning</i>	38 958,00	40 320,00
<i>HSB-representant</i>	6 030,00	6 088,00
<i>Revisionsarvode</i>	3 000,00	3 000,00
<i>Arbetsgivaravgifter</i>	11 146,00	13 074,00
<b>Summa</b>	<b>80 134,00</b>	<b>83 482,00</b>

**Not 5****Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:186 o 3:187 i Märsta

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 782 000,00	9 782 000,00
Ombyggnad, fasader	10 797 571,00	10 797 571,00
Ombyggnad, nya vattenrör	1 400 000,00	1 400 000,00
Mark	1 250 000,00	1 250 000,00
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 229 571,00</b>	<b>23 229 571,00</b>
Ingående avskrivningar byggnader	7 433 718,00	7 204 078,00
Ingående avskrivningar ombyggnader	9 475 571,00	9 335 571,00
Årets avskrivningar byggnader o fasader	229 640,00	229 640,00
Årets avskrivning ombyggnad, vattenrör	140 000,00	140 000,00
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>17 278 929,00</b>	<b>16 909 289,00</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>5 950 642,00</b>	<b>6 320 282,00</b>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>2 186 642,00</b>	<b>2 382 282,00</b>
<b>Bokförda värden ombyggnader</b>	<b>1 394 000,00</b>	<b>1 428 000,00</b>
<b>Bokförda värden ombyggnad, vattenrör</b>	<b>1 120 000,00</b>	<b>1 260 000,00</b>
<b>Bokförda värden mark</b>	<b>1 250 000,00</b>	<b>1 250 000,00</b>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 99 289 000 kr. Värdeår 1962.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	70 000 000	28 000 000	98 000 000
Lokaler	1 289 000	0	1 289 000
<b>Summa</b>	<b>71 289 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>99 289 000</b>

**Not 6**

Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
Andelar i HSB Arlanda	113 500,00	113 500,00

**Not 7**

Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Klientmedelskonto, HSB	1 084 365,79	1 132 602,37
Skattefordran	38 292,00	11 123,00
Skattekonto	13 158,00	12 870,00
Övriga fordringar	1 519,00	707,00
<b>Summa</b>	<b>1 137 334,79</b>	<b>1 157 302,37</b>

**Not 8**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Medlemsel, 4:e kvartalet	129 302,00	150 000,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	38 070,00	37 625,00
Försäkringspremie	151 848,00	0,00
Home Solutions, 1:a kvartalet	20 355,00	20 355,00
<b>Summa</b>	<b>339 575,00</b>	<b>207 980,00</b>

**Not 9**

Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Resurs Bank	521 371,86	20 895,17

**Not 10****Eget kapital**

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital	932 980	1 500 000	185 092,98	-1 055 945,53
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-1 100 000	44 054,47	1 055 945,53
Årets resultat				1 112 382,07
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>932 980</b>	<b>400 000</b>	<b>229 147,45</b>	<b>1 112 382,07</b>

**Not 11****Skulder till kreditinstitut**

Swedbank, bundet till 2017-04-25; 3,59 % ränta	2 850 000,00	2 910 000,00
--	--------------	--------------

**Not 12**

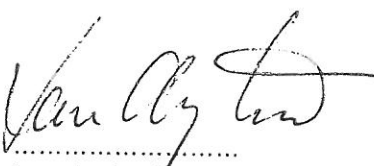
Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Avdragen skatt	156,00	0,00
Fond för inre underhåll	1 351 808,00	1 292 365,00
<b>Summa</b>	<b>1 351 964,00</b>	<b>1 292 365,00</b>

**Not 13**

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fortum Värme, dec	196 733,00	192 858,00
Vattenfall	26 363,20	26 324,19
Göteborg Energi DinEl	52 282,00	53 944,00
Beräknade revisionskostnader BoRevision	17 222,00	22 327,00
Beräknade räntekostnader	7 687,00	7 835,00
Förutbetalda avgifter och hyror	741 614,00	696 771,00
Övriga upplupna kostnader	0,00	497,00
<b>Summa</b>	<b>1 041 901,20</b>	<b>1 000 556,19</b>

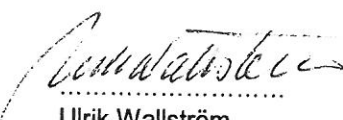
Märsta 2015-02-04

  
Sven-Erik Lindgren

  
Lars Asplund

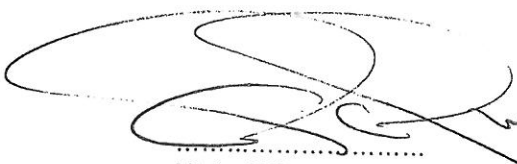
  
Karin Hübner

  
Lena Malmgren

  
Ulrik Wallström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-02-06

  
Bengt Berglund  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arenberga i Märsta, org.nr. 714800-0057

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arenberga för år 2014.

#### 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 2014 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 Arenberga för år 2014.

#### 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 revisionsmed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

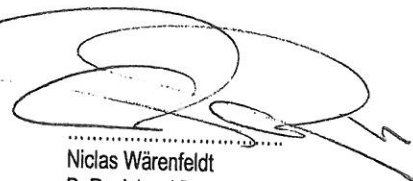
#### Uttalanden

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

Märsta den 6/2 2015



Bengt Berglund  
Av föreningen vald  
revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor







# Verksamhetsplanering

för

HSB Brf Arenberga i Märsta

År 2015-2019

# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för medlemmarna!	3
Planerat underhåll och nyinvesteringar	4
Antagen kostnadsutveckling	5
Planerade månadsavgifter	6
Uppföljning	7
Information till medlemmarna och påskrifter	8
Certifieringsrevisorns utlåtande	9

# Öppnar dörren för medlemmarna!



I en HSB-certifierad bostadsrättsförening ger styrelsen viktig information, skriftligt, till medlemmarna. För att kunna redovisa styrelsens planering av ekonomi och förvaltning görs en genomarbetad underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom genomgår styrelsen ett kunskapsprov inom områdena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under året och hur det ekonomiska läget är på bokföringsårets sista dag. I en certifierad förening lämnar styrelsen:

### **Skriftlig information om planerat underhåll**

- Aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### **Skriftlig information om planerade månadsavgifter**

- Aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### **Professionell kontroll av styrelsens framtidsplanering**

- En oberoende professionell revisor kontrollerar styrelsens framtidsplanering och information. Kontrollen görs vartannat år.

## Certifikat

HSB lämnar ett certifikat till de bostadsrättsföreningar som uppfyller HSB:s krav på HSB Certifierade bostadsrättsföreningar. Certifieringsrevisorerna som godkänts av HSB:s Riksförbund utför kontrollen.

# Planerade underhåll och nyinvesteringar



**Beräknade kostnader de närmaste 5 åren för underhåll och nyinvesteringar som ska finansieras (betalas) med egna fondmedel och vid behov nya lån (endast åtgärder där kostnaden beräknas överstiga 500 000 kronor redovisas)**

År	Större underhåll under respektive år	Kostnad i kr
2015	Termostatventiler o stamventiler	2 750 000
2017	Exteriörbelysning	773 000
2017	Balkonger *	15 000 000
2018	Byte av stigare samt elcentraler	1 104 000
2019	Fasadtvätt	642 000

Totalt beräknade periodiska underhållskostnader fördelat per år samt uppräknade med 2 % från 2016:

2015	3 138 000 kronor
2016	995 000 kronor
2017	17 992 000 kronor
2018	1 403 000 kronor
2019	1 200 000 kronor

\* Styrelsen arbetar med planeringen inför ett eventuellt balkongbyte 2017.

## Beräknat behov av nya lån de närmaste 5 åren

År	Lånebehov respektive år	Kr
2017	Nyupplåning	12 000 000

## Uppgifter om underhållsplaneringen

Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av områdesförvaltaren.

Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.

Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.

# Antagen kostnadsutveckling



## Uppskattade låneräntor

	2015	2016	2017	2018	2019
Låneränta	3,25 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

## Uppskattade kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2015	2016	2017	2018	2019
Generella kostnadsökningar	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Uppvärmning (fjärrvärme)	0 %	1 %	1 %	1 %	1 %
El	1 %	1 %	1 %	10 %	1 %
VA-avgifter	0 %	5 %	0 %	5 %	0 %
Renhållning	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Försäkringspremier	10 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Kommunal fastighetsavgift	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

## Uppskattade ränteintäkter på sparade pengar

Inlåningskonto / placering	2015	2016	2017	2018	2019
Inlåningsränta/placeringsränta	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- HSB Arlanda har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

### Styrelsen beräknar kommande års avgifts- och hyresförändringar

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Avgiftsförändringar</b>	4 %	4 %	4 %	4 %	0 %
<b>Hyresförändringar</b>	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

# Uppföljning



I certifieringen ingår en uppföljningsprocess, som inleds år 2.

## Underhåll

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till underhållsplanen

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Byte av vipportar (kallgarage)	S	Framflyttat 2 år (till 2020)
Exteriörbelysning	Tillk	Nya regler samt energibesparande

(T) = Tidigarelagts, (S) = Senarelagts, (U) = Uteslutits, (Tillk)= Tillkommit

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1962	228	13 421 kvm	

# Information till medlemmarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

Samtliga styrelseledamöter har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar.

## Följande information skall lämnas till medlemmarna


Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.


Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.

Informationsmöte utöver föreningsstämma hålls årligen.

Märsta 2015-02-04

HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta

  
Sven-Erik Lindgren  
Ordförande

  
Lars Asplund  
Vice ordförande

## Certifieringsutlåtande

Certifieringsutlåtande sätts **alltid** in efter verksamhetsplaneringen.

När det finns ett färskt utlåtande läggs det naturligtvis in.

De år det inte finns ett färskt utlåtande läggs det ett år gamla utlåtandet in.





**Till styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Arenberga i Märsta**

**Certifieringsutlåtande**

Vi har utfört en kontroll av de krav som ställs på bostadsrättsföreningen enligt **HSB Certifiering**. Vi har vidare granskat styrelsens ekonomiska planering för att bedöma om styrelsens antaganden och analyser är rimliga.

Vår granskning och analys bygger på:

- Kunskapsintyg
- Verksamhetsplanering
- Underhållsplan
- den av föreningsstämma senast fastställda Årsredovisningen,
- Budget samt
- Prognos

Vår analys visar att styrelsens antaganden beträffande utvecklingen av föreningens intäkter och kostnader är rimliga samt att underlagen är väl underbyggda, se nedan

Föreningens flerårsprognos är upprättad enligt de redovisningsregler som gäller räkenskapsåret 2013. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från den upprättade femårsprognosen.

I flerårsprognos sker extra avsättningar till fond för yttre underhåll varje år, för att öka saldot i fond för yttre underhåll inför kommande balkongbyte. Föreningens fond för yttre underhåll kommer dock inte att täcka hela kostnaden för balkongbytet, vilket framgår av verksamhetsplaneringen. I prognosen har det underhåll som inte kan tas ut från fond för yttre underhåll, aktiverats i prognosen.

Vi anser, med översänt material som grund, att föreningen har en god framtidsförberedelse, se dock ovan om det nya K-regelverket.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt HSB:s Riksförbunds krav för **HSB Certifiering** med benämningen 2011/4A. Krav för föreningsstämman kommer att granskas efter genomförd föreningsstämma.

Örebro 2014-02-28  
BoRevision AB

Christina Cederlöf

