

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Sätuna 3:186 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 i augusti 2015. Medverkande vid besiktningen var styrelsen. Inga väsentliga brister framkom.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 228 lägenheter har under året 29 överlåtits till ett genomsnittspris av 28 481 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 15 april 2015. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 276 medlemmar varav HSB Arlanda är en medlem.

Infomöte för medlemmarna hölls den 21 oktober. Extra föreningsstämma hölls den 28 oktober angående balkongombyggnad, 103 röstberättigade deltog.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2015

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	
Johan Nilsson	HSB Arlandas representant

Vid stämman 2016 går mandatperioden ut för ordinarie ledamöterna Sven-Erik Lindgren och Karin Hübner samt för suppleanterna Janis Bilands och Gun Beskow.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Lindgren, Lars Asplund, Karin Hübner och Tuija Källgren, 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 Lars Asplund med Karin Hübner och Lena Malmgren 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 tom 31 mars och fr.o.m. 1 april har Johan Nilsson tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Klimatavtal

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

Övrigt

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

HSB Arlanda är sedan 2003 medfinansier till en bilburen trygghetsvaktarresurs i Sigtuna kommun. Brf Arenberga har därmed tillgång till denna resurs. Trygghetsvaktarna ska arbeta problemorienterat för att skapa ökad trygghet och säkerhet.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	9 583	9 229	8 196	7 820	7 427
Rörelseresultat tkr	260	1 200	-979	-3 348	-3 841
Res. efter finansiella poster och skatt tkr	171	1 112	-1 056	-3 369	-3 663
Balansomslutning tkr	9 114	8 074	7 824	8 388	9 149
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	655	630	600	571	544
Fond för yttre underhåll, tkr	1 500	400	1 500	4 800	8 500
Soliditet %	31	33	20	31	65

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

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

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

Årets underhåll 2015

- Byte till termostatventiler samt byte av stamventiler och installation av avgasare.
- Rensning av ventilationskanalerna samt obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
- Borttagning av gamla varmvattenrör för att undvika legionellabakterier.
- Ny torktumlare.

Aktiviteter 2015

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

HSB Certifiering

HSB Brf Arenberga har valt att inte längre vara 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 2016

Budgeten är i balans. I budgeten inryms periodiskt underhåll och underhållsfondering enligt uppdaterad underhållsplan. Månadsavgifterna kommer enligt plan att höjas med 4 % per år t.o.m. 2019.

Underhåll 2016

- Balkongombyggnad.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	241 529
Årets resultat	170 740
	412 269

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	3 104 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-3 570 829
Balanserat resultat	879 098
	412 269

Avsättning till eller uttag ur yttre underhållsfond sker genom resultatdisposition och inte i resultaträkningen. Styrelsens förslag innebär att den yttre underhållsfonden kommer att uppgå till 1 033 171 kronor.

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

Resultaträkning (kr)		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 583 005,00	9 229 367,43
<u>Rörelsekostnader</u>			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2 o 3	-8 880 659,00	-7 559 897,05
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-72 549,00	-80 134,00
Avskrivningar		-369 640,00	-369 640,00
Summa rörelsekostnader		<u>-9 322 848,00</u>	<u>-8 009 671,05</u>
Rörelseresultat		260 157,00	1 219 696,38
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 006,00	2 164,69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 423,00	-109 479,00
Årets resultat		170 740,00	1 112 382,07

Balansräkning (kr)		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	Not 5	5 581 002,00	5 950 642,00
Summa materiella anläggningstillgångar		5 581 002,00	5 950 642,00
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	113 500,00	113 500,00
Summa finansiella anläggningstillgångar		113 500,00	113 500,00
Summa anläggningstillgångar		5 694 502,00	6 064 142,00
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 201,00	11 327,00
Kundfordringar		4 054,00	0,00
Övriga fordringar	Not 7	119 396,00	1 137 334,79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	346 856,00	339 575,00
Summa kortfristiga fordringar		474 507,00	1 488 236,79
Kassa och bank	Not 9	2 945 096,00	521 371,86
Summa omsättningstillgångar		3 419 603,00	2 009 608,65
SUMMA TILLGÅNGAR		9 114 105,00	8 073 750,65
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser	Not 10	932 980,00	932 980,00
Fond för yttre underhåll		1 500 000,00	400 000,00
Summa bundet eget kapital		2 432 980,00	1 332 980,00
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	Not 10	241 529,00	229 147,45
Årets resultat		170 740,00	1 112 382,07
Summa fritt eget kapital		412 269,00	1 341 529,52
Summa eget kapital		2 845 249,00	2 674 509,52
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 790 000,00	2 850 000,00
Summa långfristiga skulder		2 790 000,00	2 850 000,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		665 596,00	155 375,93
Övriga skulder	Not 12	1 412 541,00	1 351 964,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 400 719,00	1 041 901,20
Summa kortfristiga skulder		3 478 856,00	2 549 241,13
Summa skulder		6 268 856,00	5 399 241,13
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		9 114 105,00	8 073 750,65
<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).

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. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1

Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	8 785 406,00	8 449 992,00
Hyror lokaler och förråd	34 316,00	34 320,00
Hyror garage	338 739,00	338 400,00
Hyror P-platser	37 783,00	37 800,00
Elförbrukning medlem	602 672,00	580 696,00
Övriga intäkter	19 725,00	15 060,43
Brutto	9 818 641,00	9 456 268,43
Avsättning till fond för inre underhåll	-214 731,00	-214 733,00
Hysesbortfall lokaler o förråd, p-platser	-20 905,00	-12 168,00
Summa	9 583 005,00	9 229 367,43

Not 2

Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Försäkringar	188 389,00	156 218,00
Förvaltningsarvoden	421 192,00	415 764,00
Revision, extern	17 541,00	17 348,00
Renhållning	295 742,00	285 302,00
Fastighetsskötsel	1 026 213,00	914 325,00
Uppvärmning	1 425 904,00	1 432 324,00
VA-avgifter	294 698,00	286 151,00
El	864 390,00	911 097,05
Föreningsavgifter	66 700,00	66 700,00
Fritidsverksamhet, studier, lokaler	35 140,00	33 367,00
Kabel-TV	99 414,00	150 500,00
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	296 294,00	290 366,00
Diverse kostnader	39 069,00	21 648,00
Summa	5 070 686,00	4 981 110,05

Not 3**Underhåll**

Underhåll, löpande	175 996,00	353 257,00
Försäkringsskador	63 148,00	0,00
Underhåll, periodiskt	3 570 829,00	2 225 530,00
Summa	3 809 973,00	2 578 787,00

Summa not 2 och 3**8 880 659,00****7 559 897,05****Not 4****Personalkostnader och arvoden**

Föreningen har ingen anställd personal.

	2015	2014
Arvoden förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast	21 000,00	21 000,00
Sammanträdesersättning	30 442,00	38 958,00
HSB-representant	6 465,00	6 030,00
Revisionsarvode	3 000,00	3 000,00
Övrigt arvode	1 720,00	0,00
Arbetsgivaravgifter	9 922,00	11 146,00
Summa	72 549,00	80 134,00

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	12 197 571,00	12 197 571,00
Mark	1 250 000,00	1 250 000,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 229 571,00	23 229 571,00
Ingående avskrivningar byggnader	7 595 358,00	7 433 718,00
Ingående avskrivningar ombyggnader	9 683 571,00	9 475 571,00
Årets avskrivningar byggnader	195 640,00	195 640,00
Årets avskrivning ombyggnad	174 000,00	174 000,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	17 648 569,00	17 278 929,00
Utgående restvärde	5 581 002,00	5 950 642,00
Bokförda värden byggnader	1 991 002,00	2 152 642,00
Bokförda värden ombyggnader	2 340 000,00	2 548 000,00
Bokförda värden mark	1 250 000,00	1 250 000,00

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

Hustyp	Byggnader	Mark	Byggnader
Bostäder/hyreshus	70 000 000	28 000 000	70 000 000
Lokaler	1 289 000	0	1 289 000
Summa	71 289 000	28 000 000	71 289 000

Not 6

Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Andelar i HSB Arlanda	113 500,00	113 500,00

Not 7

Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Klientmedelskonto, HSB	0,00	1 084 365,79
Skattefordran	100 534,00	38 292,00
Skattekonto	13 597,00	13 158,00
Övriga fordringar	5 265,00	1 519,00
Summa	119 396,00	1 137 334,79

Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsel, 4:e kvartalet	146 612,00	129 302,00
Kabel-TV, 1:a kvartalet	20 448,00	38 070,00
Försäkringspremie	159 441,00	151 848,00
Home Solutions, 1:a kvartalet	20 355,00	20 355,00
Summa	346 856,00	339 575,00

Not 9

Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	1 414 097,00	0,00
Resurs Bank	1 530 999,00	521 371,86
Summa	2 945 096,00	521 371,86

Not 10**Eget kapital**

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Underhålls-fond
Ingående kapital	932 980	400 000	229 147,45	1 112 382,07
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 100 000	12 382,07	-1 112 382,07
Årets resultat				170 739,53
Belopp vid årets slut	932 980	1 500 000	241 529,52	170 739,53

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Swedbank, bundet till 2017-04-25	3,59 % ränta	2 790 000,00	2 850 000,00
Varav kortfristig del		60 000,00	60 000,00

Årets amortering uppgick till 60 tkr. De kommande 5 åren beräknas 300 tkr amorteras.

Not 12

Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Avdragen skatt	0,00	156,00
Fond för inre underhåll	1 412 541,00	1 351 808,00
Summa	1 412 541,00	1 351 964,00

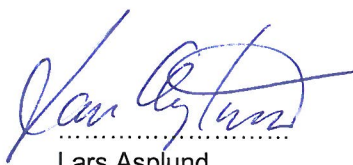
Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fortum Värme, dec	0,00	196 733,00
Vattenfall	0,00	26 363,20
Göteborg Energi DinEl	0,00	52 282,00
Beräknade revisionskostnader BoRevision	17 500,00	17 222,00
Beräknade räntekostnader	7 512,00	7 687,00
Förutbetalda avgifter och hyror	749 862,00	741 614,00
Upplupet underhåll	571 790,00	0,00
Upplupet HSB	54 055,00	0,00
Summa	1 400 719,00	1 041 901,20

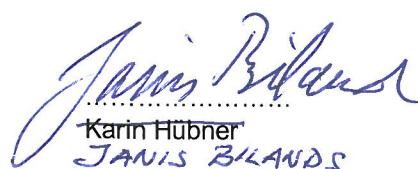
Märsta 2016-05-04



Sven-Erik Lindgren



Lars Asplund


Karin Hübner
JANIS BILANDS

Lena Malmgren

Ulrik Wallström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-09

Bengt Berglund
Av föreningen vald revisorNiclas 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 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Arenberga för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Märsta den 9/5 2016



Bengt Berglund
Av föreningen vald
revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor