
Årsredovisning

**HSB BRF ANNEXET I
TÄBY
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716000-1421**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF ANNEXET I
TÄBY får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Marknaden 2 i Täby kommun med därpå uppförda 1 st byggnader med 219 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1971. Fastighetens adress är Biblioteksgången i Täby.

Brf Annexet ingår med 44 % i Marknadens samfällighetsförening som äger garaget under Biblioteksgången. Övriga ägare är Rodamco Täby Centrum KB 47% och Täby kommun 9 %. Rodamco har förvaltningsansvaret för hela samfälligheten. Brf Annexet disponerar 140 garageplatser och 2 mc platser för uthyrning till bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningens representanter i Marknadens styrelse har varit Ulf Paulsson och Eva Lindau.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
116	92	4	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Mc-platser
7	140	2

Total tomtarea:	10 009 m ²
Total bostadsarea:	12 773 m ²
Varav hyresrätter:	58 m ²
Total lokalarea:	830 m ²

Årets taxeringsvärde	176 796 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	176 796 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen, HSB och Stugab	Fastighetsskötsel samt extra fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk och ekonomisk förvaltning
NFS Ståd AB	Lokalvård
Fortum	Elnät och fjärrvärme
Göteborgs Energi	El
Roslagsvatten	Vatten
EkoMiljö & Mark	Markskötsel
Schindler	Hissar
Ownit	Bredband
Com Hem	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Ulf Paulsson	Ordförande	Stämman
Annika Branderud	Vice ordförande	Stämman
Eva Lindau	Sekreterare	Stämman
Simon Wagemyr	Ledamot	Stämman
Arvi Laigar	Ledamot	Stämman
Carolina Taube-Persson		HSB

Styrelsesuppleanter

Alexander Follin		Stämman
Alexandra Lundkvist		Stämman
Jens Lundgren		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Åke Iledal	Revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	HSB

Revisorssuppleanter

Berhanu Yemane	Revisor	Stämman
----------------	---------	---------

Valberedning

Niclas Evén		Stämman
Mabel Rodriguez		Stämman
Gunilla Lindberg-Wada		Stämman

Studieorganisatör

Ulf Paulsson	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 695 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 316 tkr och planerat underhåll för 476 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 610 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 144 tkr. Styrelsen beräknar att avsättningen till underhållsfonden tillsammans, med fondbehållning kommer täcka framtida planerade underhållsåtgärder.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Renovering hissar	2015
Renovering av källarstammar	2015
Byte termostaventiler till elementen, översyn tvättstugeutrustning	2016
Målning stålplåtar, omfogning tegel, översyn tvättstugeutrustning	2017
Omläggning asfalt, byte fibercementskivor på fasaderna	2018
Byte entrépartier, byte frekvensomformare	2018
Underhåll värmecentral, renovering fläktar, byte sopsäcksväxlare	2021
Renovering fläktaggregat	2022
Renovering, kompletteringssådd, buskar omplantering	2023

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Underhållsadministration	30
Lokaler	28
Målningsarbeten	136
Ventilationsrengöring	94
Iordningställande grillplats	188

I resultatet ingår avskrivningar med 2 888 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 004 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Som framgår av redovisningsprinciper har föreningen valt att tillämpa K3-regelverket under 2015 vilket innebär att man delat upp föreningens byggnadsavskrivning i väsentliga komponenter.

Händelser av väsentlig betydelse under räkenskapsåret eller efter dess slut

19 lägenheter på vindsvåningen 1162 kvm bostadsarea

Lägenheterna på våning 8 är projekterade och byggnadslov har erhållits från kommunen. Vi har kontrakterat byggföretaget Valento för genomförande av projektet. Vi hoppas komma igång till sommaren 2016 och räknar med en byggnadstid på cirka ett år. Ärendet kommer upp i Hyresnämnden den 16 mars, 2016.

M

Fjärrvärmeprojektet i Arninge

Bostadsrättsföreningarna Storstugan, Volten, Annexet och Farmen är via det gemensamt ägda SVAF AB tillsammans med Eon delägare i Täby Fjärrvärme AB. Bolaget bygger nu en anläggning för produktion av fjärrvärme i Arninge. Anläggningen ska förse föreningarna i SVAF medlemmar med värme tillverkad av skogsflis. Detta kommer under minst 25 år att göras till självkostnadspris betydligt lägre än kostnaden för dagens fjärrvärme från Fortum. Enligt planen ska värme börja levereras i oktober 2016.

Nya hissar

Under vintern 2015-16 har föreningen låtit byta ut de gamla hissarna mot nya, ljusare och mer moderna hissar.

Stambyte under källaren

Föreningen har genomfört ett stambyte av de stammar som ligger under golvet i källaren. Projektet föranleddes av att stammarna var i betydligt sämre skick än vad som tidigare har förutsatts. Efter genomfört arbete ska källaren grundligt städas och målas om.

En ny grillplats

Föreningen har anlagt en grillplats i parken bakom huset. Här finns ett par grillar och nya bord och bänkar har byggts. I övrigt håller de boende sig med egen utrustning vid användningen.

Nya stadgar

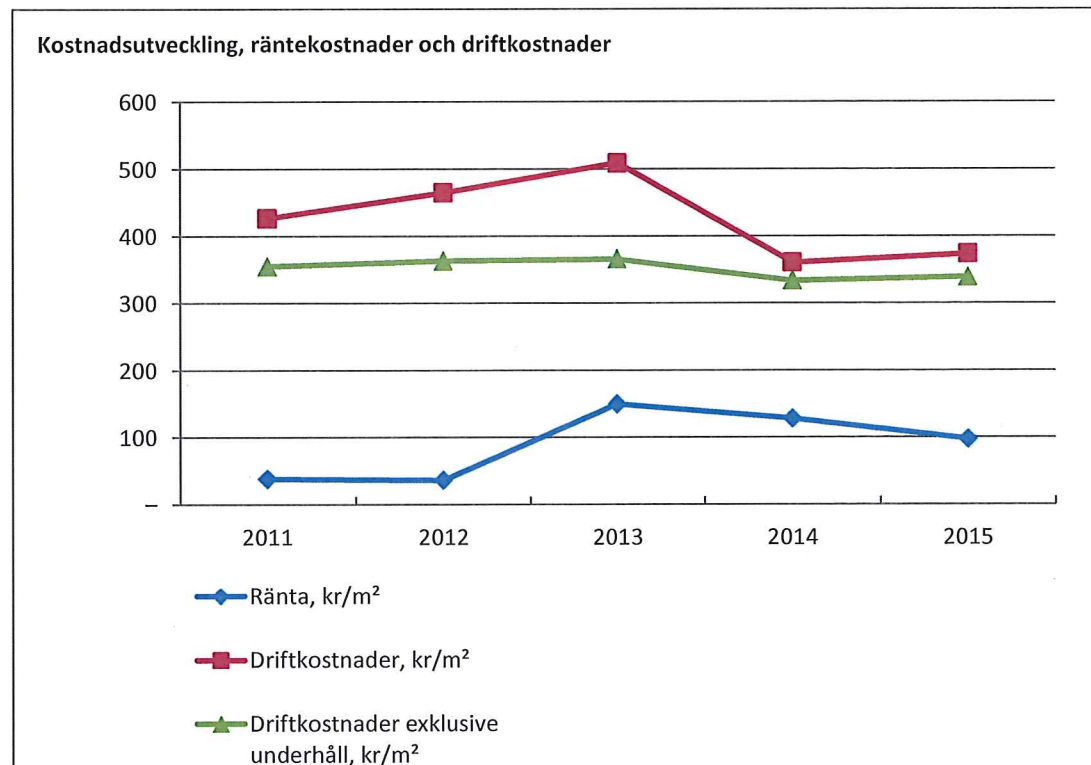
Vid föreningsstämman 2015 togs det första steget för att införa nya stadgar. Vid föreningsstämman den 17 maj 2016 tas det andra steget och stadgarna beslutas.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 246 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	11 795	11 747	11 053	10 069	10 323
Årets resultat	2 116	1 663	- 1 350	2 397	3 281
Resultat exkl. avskrivningar	5 004	4 603	1 586	3 864	4 749
Balansomslutning	111 947	100 719	100 591	118 316	58 681
Soliditet	25%	26%	24%	22%	40%
Likviditet	233%	186%	102%	141%	60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	695	684	671	653	616
Driftkostnader, kr/m ²	374	361	509	465	427
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	339	334	366	363	355
Ränta, kr/m ²	97	128	150	36	38
Underhållsfond, kr/m ²	714	575	627	552	550
Lån, kr/m ²	5 761	5 275	5 415	5 709	975

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 501 139
Årets resultat före fondförändring	<u>2 116 371</u>
Summa överskott	7 617 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 144 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	<u>475 995</u>
Summa överskott	6 949 505

Att balansera i ny räkning	6 949 505
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	11 795 480	11 746 533
Övriga rörelseintäkter	2	763 602	756 490
Summa rörelseintäkter, m.m.		12 559 082	12 503 022
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 088 731	-4 911 126
Övriga externa kostnader	4	- 880 679	-1 004 521
Personalkostnader	5	- 273 268	- 258 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 888 122	-2 939 079
Summa rörelsekostnader		-9 130 800	-9 112 893
Rörelseresultat		3 428 282	3 390 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 190	15 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 326 101	-1 742 670
Summa finansiella poster		-1 311 911	-1 726 688
Resultat efter finansiella poster		2 116 371	1 663 441
Årets resultat	18	2 116 371	1 663 441

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	87 001 165	89 635 246
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 258 533	2 512 574
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	7 460 666	990 640
Summa materiella anläggningstillgångar		96 720 364	93 138 460
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	315 916	315 916
Summa finansiella anläggningstillgångar		315 916	315 916
Summa anläggningstillgångar		97 036 280	93 454 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	22 602	7 269
Övriga fordringar	14	7 899 240	23 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	788 955	319 113
Summa kortfristiga fordringar		8 710 797	349 624
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	2 000 000	1 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	4 199 780	5 615 018
Summa kassa och bank		4 199 780	5 615 018
Summa omsättningstillgångar		14 910 577	7 264 642
SUMMA TILLGÅNGAR		111 946 857	100 719 018

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 042 950	11 042 950
Reservfond		8 200	8 200
Fond för yttre underhåll		9 709 017	7 828 037
Summa bundet eget kapital		<u>20 760 167</u>	<u>18 879 187</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 501 139	5 718 678
Årets resultat		2 116 371	1 663 441
Summa fritt eget kapital		<u>7 617 510</u>	<u>7 382 119</u>
Summa eget kapital		28 377 677	26 261 307
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	77 160 645	70 560 645
Summa långfristiga skulder		<u>77 160 645</u>	<u>70 560 645</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder	20	3 276 154	635 309
Övriga skulder	21	689 119	582 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 243 262	1 478 982
Summa kortfristiga skulder		<u>6 408 535</u>	<u>3 897 066</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 946 857	100 719 018
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		71 161 000	71 161 000
Företagsinteckning SVAF AB		11 281 000	11 281 000
Summa ställda säkerheter		<u>82 442 000</u>	<u>82 442 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser SVAF AB		10 400 000 kr	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 116 371	1 663 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 888 122	2 939 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av	5 004 493	4 602 520
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 361 173	-28 003
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 511 469	363 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-845 211	4 938 496
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-6 596 176	-105 544
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 596 176	-105 544
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	6 600 000	-1 899 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 600 000	-1 899 571
Årets kassaflöde	-841 387	2 933 381
Likvida medel vid årets början	6 915 018	3 981 638
Likvida medel vid årets slut	6 073 631	6 915 019
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

M

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar, 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperiod. Årets avskrivning på byggnad motsvarar 1,5 % av bokfört anskaffningsvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reverser med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning

M

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 832 637	8 702 105
Årsavgifter, lokaler	178 611	175 971
Hyror, lokaler	1 907 814	1 908 129
Hyror, garage	1 111 893	1 060 085
Hyror, p-platser	–	- 507
Hyror, övriga	2 400	2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 746	- 5 089
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 90 130	- 60 810
Rabatter	- 140 000	- 35 752
	<u>11 795 480</u>	<u>11 746 533</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	6 388	–
Övriga avgifter	58 853	58 853
Avgift för balkonger	548 400	548 400
Fakturerade kostnader	–	139
Övriga sidointäkter	–	1 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	149	- 14
Övriga intäkter	–	4 000
Inkassointäkter	4 860	3 660
Intäkt garagesamfällighet	144 952	140 452
	<u>763 602</u>	<u>756 490</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	316 400	328 318
Underhåll	475 995	367 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	410 177	404 483
Samfällighetsavgift för garage	130 936	192 821
Försäkringspremier	173 279	175 021
Kabel- och digital-TV	202 704	197 928
Fastighetsskötsel	620 620	670 169
Trädgårdsskötsel	46 287	55 981
Bevakningskostnader	–	1 881
Systematiskt brandskyddsarbete	1 851	11 832
Städning gemensamma utrymmen	277 148	288 543
Obligatoriska besiktningar	41 117	85 820
Snö- och halkbekämpning	26 493	17 637
Förbrukningsmateriel	32 542	30 683
Vatten	508 991	299 024
El	445 788	426 191
Uppvärmning	1 010 414	1 036 131
Sophantering och återvinning	367 989	321 644
	<u>5 088 731</u>	<u>4 911 126</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Kostnad för gym i Storstugan	–	217 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	366 760	380 625
IT-kostnader	160 065	154 586
Juridiska kostnader	9 336	46 350
Arvode, yrkesrevisorer	76 480	48 799
Möteskostnader	19 500	1 413
Övriga förvaltningskostnader	30 197	43 254
Kontorsmateriel	39 117	14 137
Telefon och porto	29 086	20 635
Konstaterade förluster hyror/avgifter	250	–
Medlems- och föreningsavgifter	61 000	50 500
Konsultarvoden	87 637	25 472
Bankkostnader	1 250	1 250
	<u>880 679</u>	<u>1 004 521</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	–	2 800
Utbildning	–	1 400
Fast styrelsearvode	109 750	78 000
Sammanträdesarvoden	57 600	47 450
Arvode till valberedningen	7 000	6 500
Övriga ersättningar	–	4 000
Uppdragsredovisning	32 200	57 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	438
Övriga kostnadsersättningar	11 748	14 158
Föreningsvald revisor	9 000	8 000
Pensionskostnader	4 020	- 5 960
Summa	<u>231 318</u>	<u>214 586</u>
Sociala kostnader	<u>41 950</u>	<u>43 582</u>
	<u>273 268</u>	<u>258 168</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 657 016	1 707 973
Om- och tillbyggnader	553 442	553 442
Markanläggningar	243 090	243 090
Markinventarier	51 333	51 333
Standardförbättringar	129 200	129 200
Installationer	254 041	254 041
	<u>2 888 122</u>	<u>2 939 079</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 710
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	13 546	9 913
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	644	536
Övriga ränteintäkter	–	3 823
	<u>14 190</u>	<u>15 982</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 326 101	1 742 545
Övriga räntekostnader	–	125
	<u>1 326 101</u>	<u>1 742 670</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 817 877	86 817 877
Byggnadsinventarier	308 535	308 535
Mark	567 857	567 857
Standardförbättringar	22 565 501	22 565 501
	<u>110 259 770</u>	<u>110 259 770</u>
Årets anskaffningar	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>110 259 770</u>	<u>110 259 770</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 559 762	-7 851 789
Standardförbättringar	-11 359 185	-10 382 120
Markanläggningar	243 090	243 090
Markinventarier	51 333	51 333
	<u>-20 624 524</u>	<u>-17 939 486</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 657 016	-1 707 973
Årets avskrivning standardförbättringar	- 682 642	- 682 642
Årets avskrivning markanläggningar	- 243 090	- 243 090
Årets avskrivning markinventarier	- 51 333	- 51 333
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-23 258 605</u>	<u>-20 624 524</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>87 001 165</u>	<u>89 635 246</u>
Varav		
Byggnader	75 909 634	77 566 650
Mark	567 857	567 857
Standardförbättringar	10 523 674	11 500 739
Taxeringsvärden		
bostäder	163 000 000	163 000 000
lokaler	13 796 000	13 796 000
Totalt taxeringsvärde	<u>176 796 000</u>	<u>176 796 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	95 443	95 443
Installationer på egen fastighet	4 767 623	4 767 623
Summa anskaffningsvärden	<u>4 863 066</u>	<u>4 863 066</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 95 443	- 95 443
Installationer	-2 255 049	-2 001 008
	<u>-2 350 492</u>	<u>-2 096 451</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 254 041	- 254 041
	<u>- 254 041</u>	<u>- 254 041</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 604 533</u>	<u>-2 350 492</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 258 533</u>	<u>2 512 574</u>
Varav		
Installationer	2 258 533	2 512 574

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Påbyggnation tak	898 872	885 096
Utbyggnad yta entré	105 544	105 544
Stam- och hissrenovering	6 456 250	–
	<u>7 460 666</u>	<u>990 640</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i SVAF AB (äger 8,5%)	315 416	315 416
Andelar i HSB	500	500
	<u>315 916</u>	<u>315 916</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>22 602</u>	<u>7 269</u>
	22 602	7 269

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 724	13 418
Skattekonto	10 141	9 824
Andra kortfristiga fordringar	7 881 375	–
	<u>7 899 240</u>	<u>23 242</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	43 427	42 997
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 826	50 676
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 460	38 763
Övriga förutbetalda kostnader	649 242	186 677
	<u>788 955</u>	<u>319 113</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 300 000			
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	2 000 000	0,20	2016-01-07		
				<u>2 000 000</u>	<u>1 300 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	2 775	2 775
Bankmedel	1 714 388	1 797 013
Förvaltningskonto i Swedbank	2 482 618	3 815 231
	<u>4 199 780</u>	<u>5 615 018</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 525 969	2 516 981	7 828 037	5 718 678	1 663 441
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 663 441	-1 663 441
Reservering underhållsfond			1 248 000	-1 248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 367 020	367 020	
Årets resultat					<u>2 116 371</u>
Vid årets slut	8 525 969	2 516 981	9 709 017	5 501 139	<u>2 116 371</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	78 360 645	71 760 645
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 200 000	-1 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	77 160 645	70 560 645

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,50%	2016-12-30		7 800 000		7 800 000
STADSHYPOTEK AB	0,50%	2016-12-30	17 525 035		300 000	17 225 035
STADSHYPOTEK AB	0,45%	2016-03-29	19 185 540		300 000	18 885 540
STADSHYPOTEK AB	1,65%	2019-12-01	17 525 035		300 000	17 225 035
STADSHYPOTEK AB	2,84%	2017-12-01	17 525 035		300 000	17 225 035
			71 760 645	7 800 000	1 200 000	78 360 645

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 77 160 645 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 0 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	3 276 154	635 309
	3 276 154	635 309

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	220 410	220 410
Depositionsavgifter	469 900	231 000
Skuld för moms	- 11 451	125 101
Skuld sociala avgifter och skatter	-	9 445
Clearing	10 260	- 3 180
	689 119	582 776

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 985	24 533
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	23 666
Upplupna elkostnader	43 063	41 047
Upplupna värmekostnader	120 764	139 574
Upplupna revisionsarvoden	33 750	20 000
Upplupna styrelsearvoden	110 012	30 060
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	40 619
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	301 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 934	63 074
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	915 754	794 804
	1 243 262	1 478 982

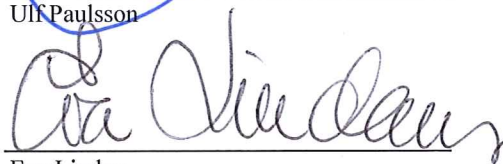
Täby 2016-04-17



Ulf Paulsson




Annika Branderud



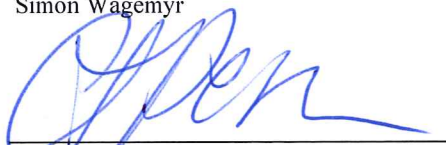
Eva Lindau



Simon Wagemyr



Arvi Laigar



Carolina Taube-Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/4 2016
Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Åke Heddal
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby, org.nr 716000-1421

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Annexet i Täby 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2016



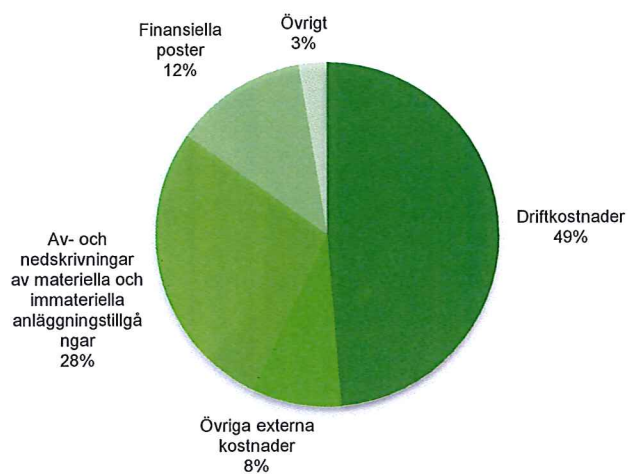
Per Engzell
Auktoriserad revisor
Utsedd i samråd med
HSBs Riksförbund

Åke Illedal
Revisor

Nyckeltal

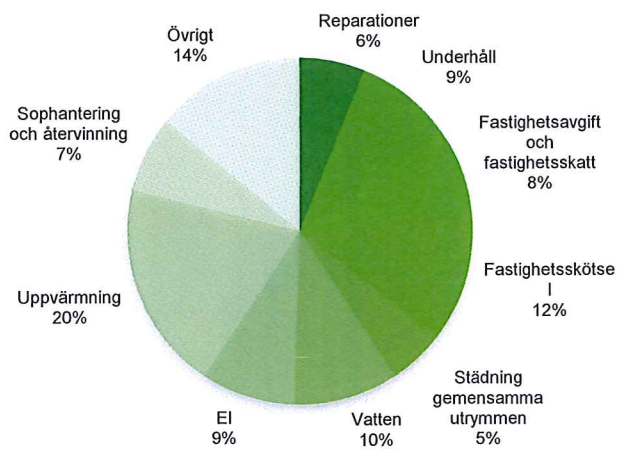
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	5 088 731	4 911 126
Övriga externa kostnader	880 679	1 004 521
Personalkostnader	273 268	258 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 888 122	2 939 079
Finansiella poster	1 311 911	1 726 688
Summa kostnader	10 442 711	10 839 581



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	316 400	328 318
Underhåll	475 995	367 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	410 177	404 483
Tomträttsavgäld (löptid tom år XXXX)		0
Samfällighetsavgift för garage	130 936	192 821
Försäkringspremier	173 279	175 021
Kabel- och digital-TV	202 704	197 928
Fastighetsskötsel	620 620	670 169
Trädgårdsskötsel	46 287	55 981
Bevakningskostnader	0	1 881
Systematiskt brandskyddsarbete	1 851	11 832
Städning gemensamma utrymmen	277 148	288 543
Obligatoriska besiktningar	41 117	85 820
Snö- och halkbekämpning	26 493	17 637
Förbrukningsmateriel	32 542	30 683
Vatten	508 991	299 024
El	445 788	426 191
Uppvärmning	1 010 414	1 036 131
Sophantering och återvinning	367 989	321 644
Summa driftkostnader	5 088 731	4 911 126



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	12584	12584
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	25	26
Underhåll	38	29
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33	32
Tomträttsavgäld (löptid tom år XXXX)	0	0
Samfällighetsavgift för garage	10	15
Försäkringspremier	14	14
Kabel- och digital-TV	16	16
Fastighetsskötsel	49	53
Trädgårdsskötsel	4	4
Bevakningskostnader	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	22	23
Obligatoriska besiktningar	3	7
Snö- och halkbekämpning	2	1
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	40	24
El	35	34
Uppvärmning	80	82
Sophantering och återvinning	29	26
Summa driftkostnader	404	390

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

HSB BRF ANNEXET I TÄBY

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF ANNEXET I TÄBY i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se