



HSB BRF ALMEN

ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i HSBs Bostadsrättsförening Almen

Plats PRO-lokalen, Mörbyvägen 36

Tid Onsdagen den 1 juni 2016 kl 18:30

Dagordning

- §1 Föreningsstämmans öppnande
- §2 Val av stämмоordförande
- §3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4 Godkännande av röstlängd
- §5 Godkännande av dagordning
- §6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §7 Val av minst två rösträknare
- §8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §10 Genomgång av revisorernas berättelse
- §11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §16 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- §17 Presentation av hsb-ledamot
- §18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- §19 Val av revisor/er och suppleant
- §20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i hsb
- §23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- §24 Föreningsstämmans avslutande



Org Nr. 716000-0027

Styrelsen för HSB Brf Almen i Vallentuna

Org.nr: 716000-0027

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENING ALMEN I VALLENTUNA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:218 i Vallentuna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	59	3673
Parkering och garageplatser	35+6	--

De 59 medlemslägenheterna fördelas enligt följande:

Rum	1	1	1	2	2	2	3	3	3	4
Yta m ²	19,5	36	39,5	61	61,5	62	66	69	75	82,5
Antal	2	6	3	6	6	6	4	6	18	2

Föreningens fastighet är byggd 1962. Värdeår är 1962.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2016	Fönster	Påbörjad projektering av fönsterbyte
2016	Allmänna ytor	Reparation och målning
2017	Tak	Målningsarbeten tak och närliggande delar
2018	Trappor	Blästring/rengöring
2018	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll
2020	Trapphus	Målning

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Tvättstugan	Renovering av tvättstugan samt installation av digitalt bokningssystem
2007	Avlopp	Stambyte

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-20. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Extra stämman hölls den 2016-03-23. Stämman beslutade att i andra läsningen anta nya stadgar, välja intern revisor samt beslutade att gå vidare med fönsterbyte.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Joakim Hellsing	Ordförande
Jenny Sima	Ledamot
Ronny Skogberg	Ledamot, sekreterare
Inga-Lill Liljenberg	Ledamot
Andras Pelle	Ledamot
Ken Larsson	HSB-ledamot
Eva Linde	Suppleant

Vid nästa ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inga-Lill Liljenberg, Andras Pelle och Joakim Hellsing.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ronny Skogberg, Jenny Sima, Joakim Hellsing och Andras Pelle. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Elisabeth Andersson	Föreningsvald ordinarie
Vakant	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Styrelsen har inom sig inte lyckats utse någon representant eller suppleant i HSBs fullmäktige för föreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Krister Täljemyr (sammankallande) och Kerstin Bergström (Kerstin har avsagt sig sitt uppdrag).

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-02-20 och 2015-04-20. 07

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 60 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Vallentuna kommun innehar 8 stycken lägenheter som upplåts med hyresrätt. Under året har 6 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 816	2 816	2 803	2 720	2 588
Resultat efter finansiella poster	249	637	-56	198	-245
Årsavgift*, kr/kvm	733	733	733	708	675
Drift**, kr/kvm	399	428	419	414	417
Belåning, kr/kvm	2 736	2 861	2 963	2 963	2 963
Soliditet, %	20 %	17 %	13 %	14 %	13 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	963
Årets resultat	<u>248 909</u>
	249 872

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	152 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-517 188
Balanserat resultat	<u>615 060</u>
	249 872

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


HSB Brf Almen i Vallentuna

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 816 077	2 816 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 464 854	-1 570 625
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 287	-47 540
Planerat underhåll		-517 188	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 846	-142 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-181 346	-181 346
Summa rörelsekostnader		<u>-2 352 521</u>	<u>-1 941 861</u>
Rörelseresultat		463 556	874 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 072	50 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-239 720	-288 300
Summa finansiella poster		<u>-214 648</u>	<u>-237 327</u>
Årets resultat		248 909	637 124 <i>oz</i>


HSB Brf Almen i Vallentuna

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	8 369 332	8 546 694
Inventarier och maskiner	Not 8	11 952	15 936
		<u>8 381 284</u>	<u>8 562 630</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 381 784</u>	<u>8 563 130</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 042	11 576
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 403 387	485 132
Placeringskonto HSB Stockholm		2 021 051	2 112 635
Övriga fordringar	Not 10	273 233	300 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	109 217	87 446
		<u>3 810 929</u>	<u>2 997 274</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	53 810	54 300
Summa omsättningstillgångar		<u>4 864 739</u>	<u>5 051 574</u>
Summa tillgångar		<u>13 246 523</u>	<u>13 614 704</u> ⁰⁷


HSB Brf Almen i Vallentuna

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	317 525	317 525
Yttre underhållsfond	2 113 897	2 000 897
	<u>2 431 422</u>	<u>2 318 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	963	-523 161
Årets resultat	248 909	637 124
	<u>249 872</u>	<u>113 963</u>
Summa eget kapital	<u>2 681 294</u>	<u>2 432 385</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 547 800
		<u>10 047 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000
Leverantörsskulder		252 736
Övriga skulder	Not 17	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	264 693
Summa skulder		<u>1 017 429</u>
Summa skulder	10 565 229	11 182 318
Summa eget kapital och skulder	13 246 523	13 614 704
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		
	Inga	Inga ⁰²



Org Nr: 716000-0027

HSB Brf Almen i Vallentuna

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	248 909	637 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	181 346	181 346
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>430 255</u>	<u>818 470</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 015	86 594
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-117 089</u>	<u>-114 349</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	326 180	790 715
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-19 920</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-19 920
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-500 000</u>	<u>-375 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-375 000
Årets kassaflöde	-173 820	395 795
Likvida medel vid årets början	4 652 067	4 256 271
Likvida medel vid årets slut	4 478 247	4 652 067

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *07*

**HSB Brf Almen i Vallentuna****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,07 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

CE


HSB Brf Almen i Vallentuna

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 691 588	2 691 738
	Hyror	114 000	99 517
	Övriga intäkter	25 739	25 907
	Bruttoomsättning	<u>2 831 327</u>	<u>2 817 162</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-15 250	-850
		2 816 077	2 816 312
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	234 414	237 557
	Reparationer	84 843	219 063
	El	59 145	62 210
	Uppvärmning	516 297	538 157
	Vatten	195 949	178 347
	Sophämtning	64 076	44 204
	Fastighetsförsäkring	45 327	43 171
	Kabel-TV och bredband	49 476	49 480
	Fastighetsskatt	75 707	74 173
	Förvaltningsarvoden	120 868	111 496
	Övriga driftskostnader	18 752	12 767
		<u>1 464 854</u>	<u>1 570 625</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 655	1 075
	Administrationskostnader	26 982	27 815
	Medlemsavgifter	18 650	18 650
		<u>54 287</u>	<u>47 540</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	96 000	112 500
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	10 000	0
	Sociala avgifter	23 846	24 850
		<u>134 846</u>	<u>142 350</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	452	762
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	8 416	8 135
	Ränteintäkter skattekonto	389	565
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 605	38 362
	Övriga ränteintäkter	2 211	3 149
		<u>25 072</u>	<u>50 973</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	239 720	288 300
		<u>239 720</u>	<u>288 300</u>

02


HSB Brf Almen i Vallentuna

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	16 611 188	16 611 188
Anskaffningsvärde mark	251 000	251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 862 188	16 862 188
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 315 494	-8 138 132
Årets avskrivningar	-177 362	-177 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 492 856	-8 315 494
Utgående bokfört värde	8 369 332	8 546 694
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	126 000	126 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	111 000	111 000
Summa taxeringsvärde	36 037 000	36 037 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	311 723	291 803
Årets investeringar	0	19 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 723	311 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-295 787	-291 803
Årets avskrivningar	-3 984	-3 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 771	-295 787
Bokfört värde	11 952	15 936
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	48 476	48 087
Skattefordran	12 216	13 750
Övriga fordringar, säkerhetsdörrar	212 541	238 648
	273 233	300 485
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 946	86 092
Upplupna intäkter	271	1 354
	109 217	87 446
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	2 000 000
	1 000 000	2 000 000


HSB Brf Almen i Vallentuna

Noter		2015-12-31	2014-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	3 262	3 752
	Swedbank	50 548	50 548
		53 810	54 300
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Insatser	Uppl. avgifter
		Yttre uh fond	Balanserat resultat
			Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	317 525	0
	Resultatdisposition		113 000
	Årets resultat		248 909
	Belopp vid årets slut	317 525	0
		2 113 897	963
			248 909
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
		Låneinstitut	Låne nummer
		Ränta	Ränteändr dag
		Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2752992137	2,74% 2016-11-24
	Swedbank	2752992145	1,16% 2018-11-23
	Swedbank	2757253089	1,03% 2016-01-30
		10 047 800	500 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 547 800
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		7 547 800
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
Not 17	Övriga skulder		
	Källskatt	0	6 000
		0	6 000
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	234 339	215 224
	Övriga upplupna kostnader	30 354	168 040
		264 693	383 264

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. *of*



HSB Brf Almen i Vallentuna

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 17/4-16

Andras Pelle

Jenny Sima

Joakim Helsing

Ken Larsson

Ronny Skogberg

Inga-Lill Liljenberg

Vår revisionsberättelse har 2016-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

ELISABETH ANDERSSON



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Almen i Vallentuna, org.nr. 716000-0027

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Almen i Vallentuna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Almen i Vallentuna för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

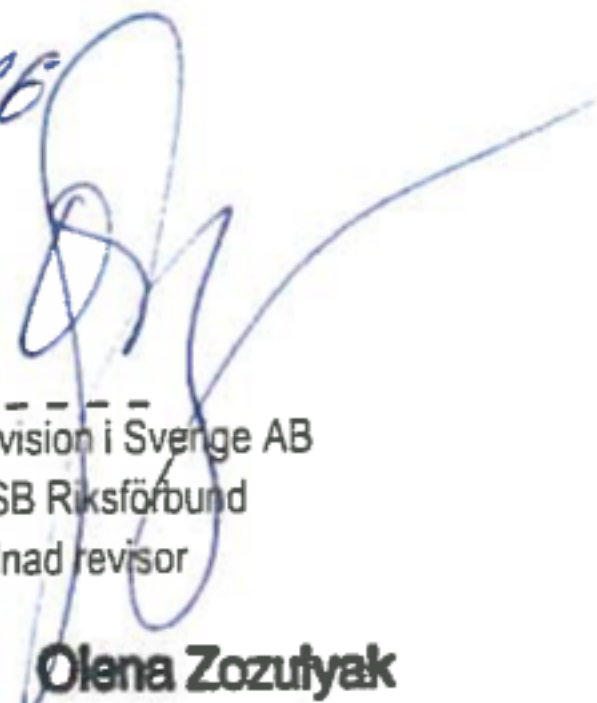
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 19/05-2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

