
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 Städ 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 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.

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

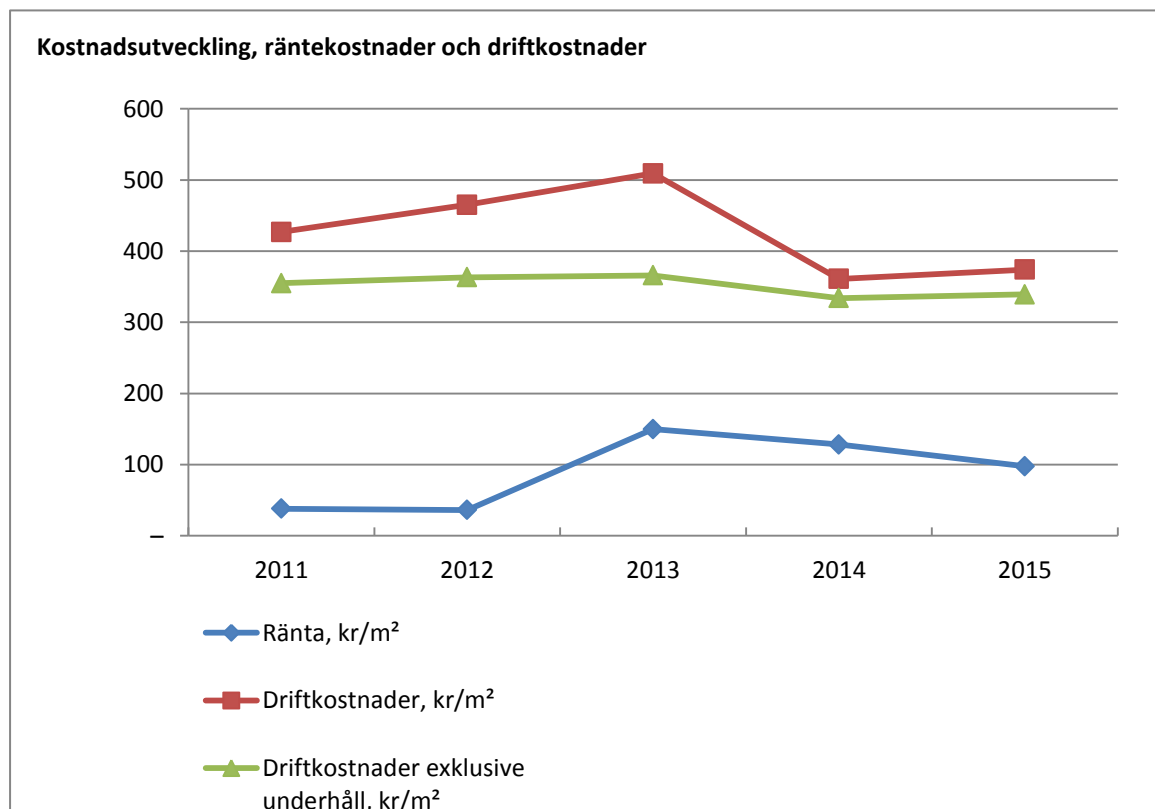
Vid föreningsstämman 2015 togs det första steget för att införa nya stadgar. Vid föreningsstämman den 17 maj 2016 tas det andra steget och stadgarna beslutas.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 246 personer.

Baserat på kontraktdatum 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 | 2 116 371 |
| Summa överskott | <u>7 617 510</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

| | |
|----------------------------|-----------|
| 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 | | 20 760 167 | 18 879 187 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 501 139 | 5 718 678 |
| Årets resultat | | 2 116 371 | 1 663 441 |
| Summa fritt eget kapital | | 7 617 510 | 7 382 119 |
| 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 | | 77 160 645 | 70 560 645 |
| 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 | | 6 408 535 | 3 897 066 |
| 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 | | 82 442 000 | 82 442 000 |
| 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 | <u>5 004 493</u> | <u>4 602 520</u> |
| 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 | <u>-845 211</u> | <u>4 938 496</u> |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | -6 596 176 | -105 544 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | <u>-6 596 176</u> | <u>-105 544</u> |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | 6 600 000 | -1 899 571 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | <u>6 600 000</u> | <u>-1 899 571</u> |
| Årets kassaflöde | -841 387 | 2 933 381 |
| Likvida medel vid årets början | 6 915 018 | 3 981 638 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>6 073 631</u> | <u>6 915 019</u> |
| (se Not 16 och Not 17) | | |

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

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.

Intäktssredovisning

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 beaktats 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 balansomslutning

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 11 795 480 | 11 746 533 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 763 602 | 756 490 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 5 088 731 | 4 911 126 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 880 679 | 1 004 521 |

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 | <hr/> | <hr/> |
| | 231 318 | 214 586 |
| Sociala kostnader | <hr/> | <hr/> |
| | 41 950 | 43 582 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 273 268 | 258 168 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2 888 122 | 2 939 079 |

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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 14 190 | 15 982 |

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 | <u>22 565 501</u> | <u>22 565 501</u> |
| | 110 259 770 | 110 259 770 |
| Årets anskaffningar | – | – |
| 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 | <u>51 333</u> | <u>51 333</u> |
| | -20 624 524 | -17 939 486 |
| 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 | <u>- 51 333</u> | <u>- 51 333</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -23 258 605 | -20 624 524 |
| 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 | <u>13 796 000</u> | <u>13 796 000</u> |
| Totalt taxeringsvärde | 176 796 000 | 176 796 000 |

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

4 863 066

4 863 066

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 95 443

- 95 443

Installationer

-2 255 049

-2 001 008

-2 350 492

-2 096 451

Årets avskrivningar

Installationer

- 254 041

- 254 041

- 254 041

- 254 041

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 604 533

-2 350 492

Restvärde enligt plan vid årets slut

2 258 533

2 512 574

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

-

7 460 666

990 640

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i SVAF AB (äger 8,5%)

315 416

315 416

Andelar i HSB

500

500

315 916

315 916

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

22 602

7 269

22 602

7 269

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar

7 724

13 418

Skattekonto

10 141

9 824

Andra kortfristiga fordringar

7 881 375

-

7 899 240

23 242

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 | | | | | 2 116 371 |
| Vid årets slut | 8 525 969 | 2 516 981 | 9 709 017 | 5 501 139 | 2 116 371 |

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-

Ulf Paulsson

Annika Branderud

Eva Lindau

Simon Wagemyr

Arvi Laigar

Carolina Taube-Persson

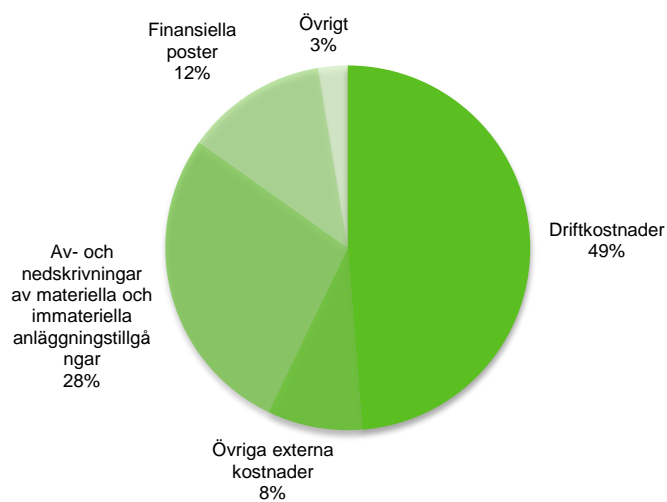
Vår revisionsberättelse har lämnats
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Åke Iledal
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 |

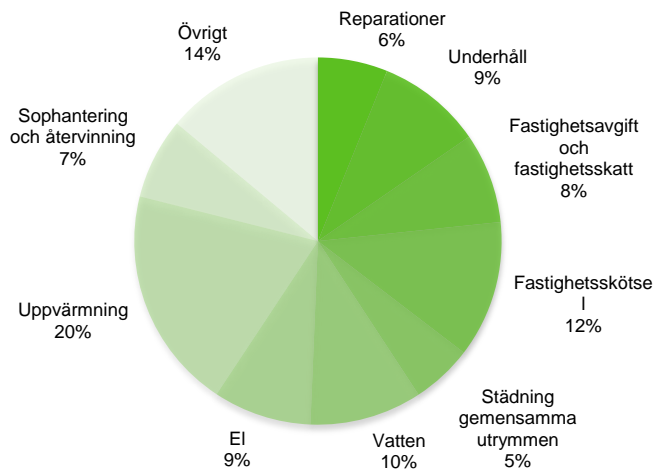


driftkostnadsfördelning

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 anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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