

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Nålen i Sollentuna

Org.nr: 714800-2517

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Nocken 8, Niten 1, Hägern 10 och Nocken 3 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1970.

Bebyggda fastigheters areal uppgår enligt taxeringsbeslut år 2015 till 33 866 m². Taxeringsvärdet är 104 982 000 kronor, varav byggnadsvärdet 35 954 000 kronor och markvärdet 69 028 000 kronor.

Garagens areal uppgår enligt taxeringsbeslut år 2013 till 1 249 m². Taxeringsvärdet är 868 000 kronor, varav byggnadsvärdet 717 000 kronor och markvärdet 151 000 kronor.

Obebyggda fastigheters areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4 366 m² och taxeringsvärdet för dessa är 0 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori | Antal objekt | Total yta (m ²) |
|---------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Bostäder | 102 | 7 131 |
| Fördelning per fastighet | | |
| – Nocken 8 | 102 | 7 131 |
| Garage | 29 | - |
| Bilplatser | 24 | - |
| Summa | 155 | 7 131 |

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Fastighetsadresser

Fjärdingsmansvägen 44-130 Länsmansvägen 31-145

Lägenhetsfördelning

- 20 st. 1 rum och kök 44.50 kvm Markplan
- 42 st. 2 rum och kök 70.50 kvm Markplan
- 40 st. 3 rum och kök 82.00 kvm Markplan

Lägenheterna finns i 11 st. radhuslängor och varje Brf-innehavare har rätten att disponera en egen uteplats, en del lägenheter har även en uteplats på entrésidan.

Föreningen har som målsättning att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader köpa och bo i våra bostadsrättsradhus. Medlem har en andel i föreningen och innehar därmed rätten att bo i lägenheten på obegränsad tid. Som medlem i föreningen har du rättigheter och skyldigheter vilka bland annat återfinns i föreningens stadgar, de lagar som reglerar boendet i bostadsrätt och övrigt som styrelsen och föreningsstämmor beslutat.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm Teknisk förvaltning och fastighetsdrift.
Förvaltare: Johan Karlsson
Sanel Hasic
- HSB Norra Stor-Stockholm Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- MK Trädgård HB AB Snöröjning, sandning och sandsopning
- Gate 68 AB Gräsklippning
- Stockholms Bygg- & Markassistans AB Fastighetskötsel

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Björn Petré | Ordförande |
| | Ekonomiansvarig |
| Jimmy Johansson | Vice ordförande |
| | Fastighets- och Brandansvarig |
| Jenny Ottosson | Sekreterare |
| | Informationsansvarig |
| Vakant | Webbansvar/Redaktör hemsida |
| Vakant | |
| Johan Karlsson | HSB representant |
| Sanel Hasic | |
| Jimmy Averbo | |

Styrelsesuppleanter

Eva Björk
Studieorganisatör
Ingrid Vargfalk
Miljöansvarig

Avgående styrelseledamöter

Björn Petré
Jimmy Johansson

Avgående styrelsesuppleanter

Eva Björk
Ingrid Vargfalk

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Björn Petré, Jimmy Johansson, Jenny Ottosson och Sanel Hasic (HSB), två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Christina Wittinghoff

Revisorsuppleant

Kenneth Lindström

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Agneta Andersson Sammankallande
Tommy Dahlfors

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Björn Petré
Jimmy Johansson

Suppleant

Jenny Ottosson

Ekonomi

| Ekonomisk flerårsöversikt | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 201 | 4 262 | 4 200 | 4 182 | 4 002 |
| Rörelseresultat, tkr | 825 | 443 | 966 | 582 | 518 |
| Årets resultat, tkr | 814 | 423 | 890 | 505 | 476 |
| Balansomslutning, tkr | 15 890 | 9 446 | 10 590 | 10 503 | 10 688 |
| Avgifts- & hyresbortfall, % | 0,14 | 0,15 | 0,03 | 0,04 | 0,02 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 1 075 | 1 369 | 1 355 | 1 438 | 1 502 |
| Belåning, kr/kvm | 840 | 0 | 275 | 375 | 445 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 555 | 555 | 555 | 555 | 539 |

Styrelsens kommentarer

Budgeten för 2015 gjordes i oktober/november 2014 och då beräknades den till att bli en vinst på 204 155 kronor men utfallet 2015 blev en vinst på 813 766 kronor.

Avvikelsen på 609 611 kronor mellan budget och utfall kan förklaras med följande poster:

| | |
|---|--------------|
| • Mindre intäkter | 21 247 |
| • Mindre avskrivningar | 155 513 |
| • Högre utrangering fönster | - 25 001 |
| • Mindre planerat underhåll | 322 407 |
| • Mindre fastighetskötsel och löpande underhåll | 10 707 |
| • Högre vinterskötsel | -5 453 |
| • Högre vattenskador | - 113 034 |
| • Mindre förvaltningskostnader | 17 760 |
| • Mindre arvoden | 32 119 |
| • Mindre fastighetsavgift/skatt | 35 590 |
| • Mindre räntekostnader | 88 925 |
| • Mindre ränteintäkter | - 386 |
| • Mindre elförbrukning | 3 361 |
| • Mindre fastighetsförsäkring | 1 257 |
| • Mindre hushållsavfall | 34 114 |
| • Mindre containerkostnad | 15 915 |
| • Mindre vattenförbrukning | 4 619 |
| • <u>Mindre övrig drift</u> | <u>9 805</u> |
| Totalt | 609 611 |

Avgifter, hyror och övriga intäkter

Efter oförändrade årsavgifter per 2015-01-01 så uppgår den genomsnittliga årsavgiften för bostäder till 555 kronor/kvm, (höjning per 2014-01-01 med 0 %).

Hyresbortfall för garage, p-platser och förråd uppgår till 5 932 kronor mot budgeterat 2 000 kronor. Ökningen med 3 932 kronor beror på att föreningen har en lokal till sitt förfogande och att P-platser inte är tillförliga uthyrda under sommarperioden.

Hyresbortfall för vår föreningslokal uppgår till 10 500 kronor mot budgeterat 15 000 kronor och detta beror på att vi inte har kunnat hyra ut till de boende som gästrum då vår fönsterleverantör har använt den som arbetslokal och det är vår skyldighet att tillhandahålla detta, under fönsterbytet som ägde rum under april till oktober.

Till trädgårdskassan har inbetalats 3 300 kronor.

Föreningen är till stor del beroende av omvärlden när det gäller ränteutveckling och ökning av kostnader på grund av inflation, skatter, höjda taxor för el, vatten och sophämtning.

Avskrivning, byggnader

Årets avskrivning blev 108 196 kronor mot budgeterat 251 600 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 57 % mot budget.

Avvikelsen med 143 404 kronor mellan budget och utfall beror på ändrade avskrivningsregler. Se mer om detta under stycket - **Redovisnings- och värderingsprinciper.**

Avskrivning, fönsterbyte

Årets avskrivning blev 162 891 kronor mot budgeterat 175 000 kronor vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 6,92 % mot budget.

Avvikelsen med 12 109 kronor mellan budget och utfall har sin förklaring i att det budgeterade beräknade anskaffningsvärdet på 7 000 000 kronor för byte av fönster och terrasddörrar blev 1 144 543 kronor högre på grund av tilläggsarbeten på fönsterpartier, konsultarvoden för upphandling och kontrollansvarig under byggtiden inte var budgeterade. Avskrivningen i budget beräknades med 2,5 % på 7 000 000 kronor men i bokslutet fastställdes det till 2 % på 8 144 543 kronor.

Utrangering, Fönster

Avvikelsen med 25 001 kronor mot budgeterat 0 kronor beror på kostnad restvärde fönster.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som har uppdaterats efter en översyn av styrelsen och förvaltaren. Underhållsplanen innehåller en detaljerad förteckning över föreningens egendom med planerade underhållsåtgärder för de närmaste 20 åren och varje åtgärd finns prissatt. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden och det innebär för 2015 en avsättning till fonden på 782 000 kronor. Planerade underhållsarbeten enligt ovan beräknas för närvarande att kunna finansieras med egna medel.

Under verksamhetsåret 2015 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Byte av 1 st. varmvattenberedare (budgeterad med 10 st.)
- Stamrensning i alla bostäder, slamsugning av alla brunnar och nytt brunnslock vid F 100
- Nytt element i bostad där det saknades sedan tidigare
- Radonmätning, januari-februari 2015, i 8 st. lägenheter där mindre radonmätningssaggregat installerades hösten 2014 samt tätning i rörgenomförningar mot radon i en lägenhet
- Radonmätning, vintern 2015-2016, i alla lägenheter för att se utfallet på radon efter fönsterbytet 2015. Resultat under våren 2016
- Installation av 9 st. belysningsarmaturer på gavel/hörn vid gångvägarna i vårt område samt 4 st. extra armaturer på belysningsstolpar
- Installation av 4 st. eluttag på belysningsstolpar och flaggstång

Budget för år 2015 för planerat underhåll var 562 000 kronor och utfallet blev 239 593 kronor.

Avvikelsen med 322 407 kronor mellan budget och utfall har sin förklaring i att den beräknade kostnaden för byte av varmvattenberedare (mycket svårt att budgetera), radonåtgärder och belysning blev mindre, och att nyplantering av växter inte gjordes.

Fastighetsskötsel och löpande underhåll

Utfallet 2015 blev 355 793 kronor mot budgeterat 366 500 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 2,92 % mot budget och en minskning med 2,61 % mot utfall för 2014.

Minskningen med 10 707 kronor beror på att reparationer av huskropp och installationer blev mindre än budgeterat.

Vinterskötsel

Utfallet 2015 blev 105 453 kronor mot budgeterat 100 000 kronor, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 5,45 % mot budget och en ökning med 77,42 % mot utfall för 2014.

Detta är en kostnad som är svår att budgetera då vi inte råder över vädrets makter.

Vattenskador

Utfallet 2015 blev 158 034 kronor mot budgeterat 45 000 kronor, vilket motsvarar en total ökning av denna kostnad med 251,19 % mot budget och en ökning med 4 810,94 % mot utfall för 2014.

Föreningen har haft flera vattenskador, vilket förklarar den stora kostnadsökningen i % mot både budgeterat för året och utfall 2014. Kostnaden för vattenskador är mycket svår att budgetera.

Förvaltningskostnader

Utfallet 2015 blev 323 694 kronor mot budgeterat 341 454 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 5,20 % mot budget och en minskning med 8,50 % mot utfall för 2014.

Detta resultat beror mest på att föreningen inte behövde anlita konsulter i den omfattning som budgeterades.

Arvoden

Utfallet 2015 blev 237 281 kronor mot budgeterat 269 400 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 11,92 % mot budget och en ökning med 26,47 % mot utfall för 2014.

Ökningen av arvoden 2015 i jämförelse mot 2014 beror på att styrelsen har haft fler möten än tidigare år och att dessa alltid bokförs med eftersläp mellan åren. Utbetalt arvode 2015 avser tiden mellan årsmöten 2014 och 2015.

Fastighetsavgift eller skatt

Fastighetsavgift eller skatt för år 2015 har beräknats till 713 410 kronor, (749 000 minus 35 590 avseende för mycket bokfört för år 2014).

Den slutliga skatten för 2014 är klar från Skattemyndigheten i december 2015 och då bokförs den för mycket beräknade skatten 2014 mot beräknad skatt 2015.

Fastighetslån och räntekostnader

Föreningen har 2015 tagit tre lån på tillsammans 6 000 000 i Handelsbanken för att kunna finansiera det byte av fönster och terrassdörrar som ägde rum under tiden april till oktober i samtliga lägenheter.

Utfallet 2015 blev 13 128 kronor mot budgeterat 102 603 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 87,21 % mot budget och en minskning med 43,53 % mot utfall för 2014.

Avvikelsen för kostnadsräntor med 89 475 kronor mellan budget och utfall beror på att lånet togs i bank först under november månad men hade budgeterats med 7 000 000 kronor och 2,50 % i ränta för hela året 2015.

Ränteintäkter

Utfallet 2015 blev 1 937 kronor mot budgeterat 2 323 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 16,63 % mot budget och en minskning med 44,64 % mot utfall för 2014.

Avvikelsen med 386 kronor mellan budget och utfall beror på att marknadsräntorna under året har minskat.

Fastighetsförsäkring

Utfallet 2015 blev 118 743 kronor mot budgeterat 120 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna avgift med 1,05 % mot budget och en höjning med 3,00 % mot utfall för 2014.

Elförbrukning

Utfallet 2015 blev 46 639 kronor mot budgeterat 50 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 6,72 % mot budget och en minskning med 3,19 % mot utfall för 2014.

Minskningen med 3 361 kronor beror främst på att föreningen har eftersträvat miljövänliga och energibesparande glödlampor i våra förråd, garage och belysningsstolpar. Dessa belysningsstolpar fick nya armaturer i december 2014 och det har även påverkat denna kostnad under året.

Vattenförbrukning

Utfallet blev 214 381 kronor mot budgeterat 219 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 2,11 % mot budget och en höjning med 1,03 % mot utfall för 2014.

Den bokförda kostnaden för vattenförbrukning 2015 var i stort sett oförändrad vid jämförelse mot 2014. Den lilla minskningen kan eventuellt förklaras med att Brf-innehavare har bevattnat sina gräsmattor i mindre omfattning.

Hushållsavfall

Utfallet blev 115 886 kronor mot budgeterat 150 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna avgift med 22,74 % mot budget och en minskning med 14,17 % mot utfall för 2014.

Denna kostnad, som vi betalar kilopris för, har minskat under 2015 eftersom vi sorterar vårt avfall på ett bättre sätt och inte slänger tidningar, reklam, kartonger, aluminiumburkar eller glasburkar i dessa sophus utan använder oss av kommunens återvinningsstationer som finns i närområdet.

Container

Utfallet blev 44 085 kronor mot budgeterat 60 000 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna avgift med 26,53 % mot budget och en minskning med 10,58 % mot utfall för 2014.

Denna kostnad, som vi betalar per hämtning, har minskat under 2015 eftersom vi sorterar vårt avfall på ett bättre sätt och inte slänger tidningar, reklam, kartonger, aluminiumburkar eller glasburkar i dessa sophus utan använder oss av kommunens återvinningsstationer som finns i närområdet och använder vår egen kompost för trädgårdsavfall.

Övrig drift

Utfallet 2015 blev 406 395 kronor mot budgeterat 416 200 kronor, vilket motsvarar en total minskning av denna kostnad med 2,36 % mot budget och en minskning med 1,92 % mot utfall för 2014.

Övrigt

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi källsorterar så är det möjligt att sänka de gemensamma kostnaderna.

- Komposterbara och brännbara hushållssopor till våra 7 sophus
- Använda kommunens anläggningar för återvinning av tidningar, reklam, glas, plast, plåt och kartonger osv.
- Använda kommunens anläggning för skrymmande saker som möbler, kyl/frys, disk/tvättmaskin, torktumlare, TV-apparater och allt annat med sladd eller batterier
- Använda föreningens egen kompost för trädgårdsavfall på Fjärdingsmansvägen

Annat som även det kan sänka de gemensamma kostnaderna

- Använda mindre vatten utomhus till gräsmattor och planteringar
- Anmäla eventuella skador i lägenheten och på huskropp utomhus så snabbt som möjligt för att undvika följskador

Alla föreningens kostnader betalas av Brf-innehavare via månadsavgiften, lägre kostnader påverkar utvecklingen av månadsavgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2015 i Scoutstugan. På stämman deltog 27 stycken röstberättigade medlemmar och i detta antal ingår 0 stycken fullmakter.

Efter föreningsstämman serverades, i vår föreningslokal, smörgåstårter och dryck till medlemmarna.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 126 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbete

Utöver styrelsemötena har ledamöter ur styrelsen haft diverse möten med leverantörer, konsulter, Brf-innehavare, HSB:s förvaltare och fastighetsskötare beträffande föreningens verksamhet. Exempel på sådana möten har varit:

- Driftmöten med HSB:s förvaltare och fastighetsskötare
- Genomgång av fastigheternas beskaffenhet och skick inför arbetet under hösten med underhållsplan och budget för nästkommande år (2016)
- Offertutvärdering från diverse leverantörer
- Utvärdering av olika metoder för radonsanering av våra bostäder samt utdelning av radondosor till samtliga lägenheter för långtidsmätning under tiden december till och med februari
- Genomgång, möten med fönsterleverantörer/entreprenörer/besiktningsmän för fönsterbyte 2015. Detta arbete påbörjades 2013 och pågick under hela 2014 för att slutligen avslutas oktober/november 2015
- Kontroll av takbeläggning och radonfläktar
- Kontroll av belysning
- Kontroll av träd och buskar
- Kontroll av staket
- Inköp till årsmöte, städdagar och material till föreningslokalen

Investering, fönster och altandörrar

Föreningen har under 2015 installerat nya fönster och altandörrar, både karm och fönsterbåge i alla lägenheter för en kostnad av 8 144 543 kronor.

Föreningen har använt 2 144 543 kronor av egna medel till denna investering

Arbetet med att göra ett fönsterbyte, påbörjades 2013, har tagit lång tid och varit arbetsamt för styrelsen men detta är nu klart. Mellan april och oktober 2015 har arbetet med utbytet färdigställts enligt ett arbetsschema som alla Brf-innehavare har fått ta del av.

Föreningen har under tiden från maj till och med oktober 2015 haft ett byggnadskreditiv på 7 000 000 kronor i Handelsbanken och har omvandlat detta till tre lån på tillsammans 6 000 000 i början av november för att finansiera detta byte.

Fördelning av de tre lånen på tillsammans 5 986 667 kronor - amortering, räntesatser och konverteringsdatum - framgår på sid 20 vid not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut.

Genom detta byte av fönster och altandörrar till 3-glas isolerruta kommer våra fasader att vara i bättre skick och det gör också att våra Brf-lägenheter blir mer attraktiva och att elkostnaden blir mindre då dessa fönster och dörrar har ett bättre U-värde. Utifrån kommande ljud minskar också.

Radon

Under januari-februari har 8 st. Brf-innehavare gjort radonmätning för att se om de små radonsugningsaggregaten som installerades hösten 2014 och att tätning av rörgenomförningar hos en Brf-innehavare har fått önskad effekt.

Resultatet blev mycket bra och detta är en tänkbar metod framöver för att sänka höga radonvärden, över 200 Bq/m³, i våra lägenheter.

Alla redan installerade radonfläktar och radonbrunnar har besiktigats både vår och höst och åtgärdats där det behövdes.

Radondosor delades ut av styrelsen till samtliga Brf-innehavare i början av december för en långtidsmätning under vintern 2015 - 2016, för att se utfallet på radonförekomst efter fönsterbytet 2015. Resultat kommer under våren 2016.

Arbetet med radonåtgärder kommer att fortsätta och föreningens ambition är att komma under 200 Bq/m³ i inomhusluft och det är rikt- och gränsvärdet som gäller för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler enligt Strålsäkerhetsmyndigheten.

Överlåtelse

Av föreningens 102 bostadslägenheter har 9 stycken överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 8 stycken.

Vid försäljning av bostadsrättslägenhet har föreningen genom HSB Norra Stor-Stockholm tagit ut en särskild överlåtelseavgift av säljaren. Avgiften är fastställd till 1 113 kronor för 2015.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Energi

Föreningen har per 2012-12-01 ett bundet avtal om fem år med Sollentuna Energi AB för el och belysning i förråd, garage, bilplatser och vid gångvägar. Avtalet går ut 2017-11-30.

Trädbeskrning

Under året har flera av våra paradisäppelträd i området tagits bort eller beskurits och buskar har rensats ut. Alla kvarvarande stubbar har tagits bort med en hyrd stubbfräs.

Vi har även haft besök av trädmarodörer som har sågat ner ett antal träd vid två tillfällen vid gräsytan längst ner i vårt område. Detta tilltag har polisanmälts och även varit omskrivet i vår lokaltidning.

Kabel-TV, bredband och telefoni

Föreningen har from 2013-05-01 ett tre årigt gruppavtal med Com Hem innehållande

- Ett abonnemang på Bredband Medium (7 – 10 Mbit/s)
- Fem e-postadresser och fem hemsidor
- Ett abonnemang på Hemtelefoni (du betalar 29: -/månad som du ringer för)
- Ett modem för bredband och telefoni
- Kabel-TV standard med 8 favoriter

Detta gruppavtal går ut 2016-04-30 och styrelsen kommer att undersöka detta och återkommer med besked under våren.

Miljöarbete

Vid gångvägar med belysningsstolpar blev alla armaturer utbytta under december månad 2014 till mer funktionellt och kostnadseffektivt ljus och under 2015 har 9 st. gavelbelysningar monterats. På 4 st. belysningsstolpar har även sidobelysning monterats för att få en bredare ljuskägla.

Vid upphandlingar från leverantörer eftersträvas ett miljövänligt utförande.

Sandsopning

Områdets gångvägar sopades rena från vinterns grus och sand under april.

Sophusen

Våra sju sophus tvättades av ett företag både in och utvändigt under våren. Sopkärnen tvättades både vår och höst. På hösten fick sophusen ny svart lasyr och detta arbete gjordes av några Brf-innehavare.

Kompostplats

Föreningen har en kompostplats på Fjärdingsmansvägen ovanför garagen och den har under året använts flitigt av de boende och därmed har den stora containern inte belastats med detta avfall.

Anslagstavla/Brevlåda

Föreningen har en anslagstavla som finns mitt emot Länsmansvägen 77. Där finns aktuell information uppsatt och även en brevlåda där Brf-innehavare kan lämna förslag eller brev till styrelsen.

Informationsbladen delas även ut i Brf-innehavares brevlådor.

Boendeinformation med ABC – Lista

Denna information har 2014 delats ut till alla Brf-innehavare och skall följa lägenheten till ny ägare när du väljer att sälja.

Foldern i vilken det framgår vad som gäller inom föreningen, både rättigheter och skyldigheter, har titeln "Välkommen till Bostadsrättsföreningen Nålen i Sollentuna".

Städdagar

Vi har mycket tomtmark att ta hand om och för att hålla kostnaderna nere har föreningen som tidigare år genomfört två städdagar, vår och höst, vilka var välbesökta av de boende och mycket arbete blev utfört.

På våren städades lekplatsen, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa, räcken vid parkeringsplatserna på Länsmansvägen reparerades, grändernas sand sopades ut från gräsmattkanterna, och föreningslokalen grovstädades. Dagen avslutades med varmkorv, dryck, kaffe och kaka.

På hösten laserades våra sophus med svart färg, lekplatsen städades, alla vattenbrunnar rensades från jord, gräs och mossa, alla gräsmattor blev krattade och löv, grenar, sly forslades till den för tillfället hyrda containern. Dagen avslutades med grillad korv, dryck, kaffe och kaka vid lekplatsen.

Skadegörelse

Vid gräsmattan och lekplatsen i hörnet Länsmansvägen/Pommernvägen har någon eller några under mitten av augusti sågat ner ett träd och mellan natten 11 – 12 september sågat ner en stor björk, en lönn och en grupp mindre träd. Vid båda tillfällena är dessa träd avsågade i midjehöjd och troligen med en motorsåg. Skadegörelserna är polisanmälda vid båda tillfällena.

Upprensning, stuppfräsning och bortforsling av dessa träd gjordes av styrelsens manliga medlemmar.

Övrigt

Vi har per 2014-08-08 tecknat ett 3-årigt avtal med Nomor angående råttbekämpning inom området.

Många boende har under året bytt staket och skärmar samt målat dessa. Material och färg till detta har föreningen bekostat men arbetet har den boende själv stått för.

Föreningens flaggstång har under tiden januari/februari och december 2015 haft en julgransliknande belysning och ett träd har belysts på samma sätt som tidigare år.

Framtida utveckling

Budget för 2016

Budgeten visar på en förlust med 64 383 kronor (se nedan).

Enligt styrelsens beslut vid budgetarbetet under oktober och november kommer avgifterna inte att höjas under år 2016.

Även årshyran för garage, parkeringsplats och extraförråd kommer att vara oförändrade. Hyran för föreningslokalen/gästlägenheten är oförändrad med 300 kronor per dygn.

Planerat underhåll

Under verksamhetsåret 2016 är följande åtgärder planerade:

- Fortsatt utredning angående minskning av höga radonvärden. Efter radonmätningen under tiden december 2015 till och med februari 2016 kommer en uppföljning att ske om fönsterbytet har fått önskat resultat
- Byte av varmvattenberedare
- Slamsugning av dagvattenbrunnar
- Genomgång av alla planteringar
- Fortsatt arbete med gavelbelysning
- Förrådsfönster ska målas om
- Utredning och offertarbete för att byta alla garageportar

Budget 2016 för planerat underhåll enligt ovan är 837 700 kronor.

Intäkter och kostnader

| | |
|----------------------------|----------------|
| Intäkter | |
| • Nettoomsättning | 4 177 189 |
| Fastighetskostnader | |
| • Driftskostnader | -2 268 554 |
| • Planerat underhåll | -837 700 |
| • Fastighetsskatt | -765 000 |
| • Avskrivningar | -276 196 |
| Rörelseresultat | 29 739 |
| • Räntekostnad | -94 122 |
| Budgerat resultat | -64 383 |

Föreningens försäkringsbolag är fr.o.m. 2014-01-01 Folksam och försäkringen innehåller ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Tidigare års balanserade resultat | 5 696 625 |
| Årets resultat | <u>813 766</u> |
| | 6 510 391 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|-----------------|
| Att disponera | 6 510 391 |
| Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 239 593 |
| Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | <u>-782 000</u> |
| Balanserat resultat efter disposition | 5 967 984 |

Fond för yttre underhåll

| | |
|---|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31 | 1 075 022 |
| Årets förändring enligt ovanstående disposition | <u>542 407</u> |
| Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016 | 1 617 429 |

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

| Resultaträkning | | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 200 837 | 4 261 721 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -2 151 385 | -1 928 055 |
| Planerat underhåll | Not 3 | -239 593 | -1 072 957 |
| Fastighetsskatt | | -713 814 | -699 274 |
| Avskrivningar | Not 4 | <u>-271 087</u> | <u>-118 752</u> |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-3 375 879</u> | <u>-3 819 038</u> |
| Rörelseresultat | | 824 957 | 442 683 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 937 | 3 498 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-13 128</u> | <u>-23 247</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-11 191</u> | <u>-19 749</u> |
| Årets resultat | | 813 766 | 422 934 |

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------|-------|-------------------|------------------|
| Byggnader och ombyggnader | Not 7 | 12 004 777 | 4 156 322 |
| Mark | | 2 607 267 | 2 607 267 |
| Inventarier | Not 8 | 0 | 0 |
| Pågående byggnation | Not 9 | 0 | 98 422 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>14 612 044</u> | <u>6 862 011</u> |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 5 528 | 2 220 |
| Avräkningskonto HSB | | 974 693 | 2 219 030 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 1 626 | 127 165 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 240 729 | 195 976 |
| | | <u>1 222 576</u> | <u>2 544 391</u> |

| | | | |
|----------------|--------|--------|--------|
| Kassa och bank | Not 12 | 55 345 | 39 911 |
|----------------|--------|--------|--------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 277 921</u> | <u>2 584 302</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|
| | | <u>15 889 965</u> | <u>9 446 313</u> |
|--|--|--------------------------|-------------------------|

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|--------|--------------------------|-------------------------|
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 346 600 | 1 346 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 075 022 | 1 368 979 |
| | | <u>2 421 622</u> | <u>2 715 579</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 5 696 625 | 4 979 734 |
| Årets resultat | | 813 766 | 422 934 |
| | | <u>6 510 391</u> | <u>5 402 668</u> |
| Summa eget kapital | | <u>8 932 013</u> | <u>8 118 247</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 5 826 671 | 0 |
| | | <u>5 826 671</u> | <u>0</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 159 996 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 173 862 | 484 389 |
| Skatteskulder | | 48 220 | 97 332 |
| Fond för inre underhåll | | 316 016 | 311 321 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 16 | 420 | 2 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 432 767 | 432 705 |
| | | <u>1 131 281</u> | <u>1 328 067</u> |
| Summa skulder | | <u>6 957 952</u> | <u>1 328 067</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>15 889 965</u> | <u>9 446 313</u> |

| | | | |
|--|--------|-----------|-----------|
| Ställda panter för skulder till kreditinstitut | Not 18 | 7 100 000 | 8 585 400 |
|--|--------|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------------|--|------|------|
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |
|---------------------|--|------|------|

| Kassaflödesanalys | 2015-01-01 2015-12-31 | 2014-01-01 2014-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 813 766 | 422 934 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 271 087 | 118 752 |
| Utrangering fönster | 25 001 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital | <u>1 109 854</u> | <u>541 686</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 77 478 | -237 140 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-196 786</u> | <u>392 447</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 990 547 | 696 993 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | <u>-8 046 121</u> | <u>-98 422</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -8 046 121 | -98 422 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>5 826 671</u> | <u>-1 959 024</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 5 826 671 | -1 959 024 |
| Årets kassaflöde | -1 228 903 | -1 360 453 |
| Likvida medel vid årets början | <u>2 258 941</u> | <u>3 619 394</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 1 030 038 | 2 258 941 |
| <hr/> | | |
| Likvida medel | | |
| Avräkningskonto HSB | 974 693 | 2 219 030 |
| Kassa och bank | <u>55 345</u> | <u>39 911</u> |
| Summa likvida medel | 1 030 038 | 2 258 941 |

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

| Anläggningstillgångar | Avskr. plan | % | Slutår |
|-----------------------|----------------------|-----|-----------------|
| Byggnader | Komponentavskrivning | 1,3 | 2089 |
| Ombyggnader, fönster | Linjär | 2,0 | 2064 |
| Inventarier | Linjär | | fullt avskrivna |

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 262 per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|---|----------------|----------------|
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 88 801 | 66 750 |
| Mötesarvoden | 96 500 | 79 050 |
| Ersättning för förlorad arbetsförtjänst | 0 | 0 |
| Arvode föreningsvald revisor | 11 000 | 10 000 |
| Övriga arvoden och ersättningar | 3 000 | 0 |
| Sociala kostnader | 37 980 | 31 814 |
| Summa | 237 281 | 187 614 |

| Noter | | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter bostäder | 3 957 888 | 3 957 888 |
| | Hysesintäkter lokaler | 25 400 | 26 400 |
| | Hysesintäkter garage och p-platser | 211 668 | 210 073 |
| | Försäkringsersättningar | 32 373 | |
| | Övriga intäkter | 7 806 | 101 659 |
| | Brutto | 4 235 135 | 4 296 020 |
| | Avsatt till inre fond | -34 298 | -34 299 |
| | | 4 200 837 | 4 261 721 |
| Not 2 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel | 222 149 | 312 488 |
| | Löpande underhåll | 291 678 | 56 058 |
| | El | 46 639 | 48 177 |
| | Vatten | 214 381 | 212 195 |
| | Sophämtning | 159 971 | 184 317 |
| | Fastighetsförsäkring | 118 743 | 115 284 |
| | Förvaltningskostnader | 315 206 | 345 734 |
| | Extern revision | 8 488 | 8 025 |
| | Personalkostnader | 237 281 | 187 614 |
| | Utrangering fönster | 25 001 | 0 |
| | Övrig drift | 511 848 | 458 163 |
| | | 2 151 385 | 1 928 055 |
| Not 3 | Planerat underhåll | | |
| | Underhåll av installationer, VA/sanitet, stamrensning | 99 913 | 185 219 |
| | Underhåll av installationer, ventilation | 38 275 | 421 415 |
| | Underhåll av installationer, belysning | 73 254 | 205 347 |
| | Underhåll av huskropp utvändigt, fasader | 0 | 100 000 |
| | Underhåll, övrigt | 28 151 | 160 976 |
| | | 239 593 | 1 072 957 |
| Not 4 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | 108 196 | 118 752 |
| | Om- och tillbyggnad | 162 891 | 0 |
| | | 271 087 | 118 752 |
| Not 5 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 856 | 1 836 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 40 | 229 |
| | Ränteintäkter bankkonto | 0 | 1 328 |
| | Övriga ränteintäkter | 41 | 105 |
| | | 1 937 | 3 498 |
| Not 6 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 13 128 | 23 247 |
| | | 13 128 | 23 247 |

| Noter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och ombyggnader | | |
| Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 8 721 133 | 8 721 133 |
| Utrangering | -271 019 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 8 450 114 | 8 721 133 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 564 811 | -4 446 059 |
| Utrangering | 246 018 | 0 |
| Årets avskrivningar | -108 196 | -118 752 |
| Utgående avskrivningar | -4 426 989 | -4 564 811 |
| Bokfört värde byggnader | 4 023 125 | 4 156 322 |
| Ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 135 525 | 1 135 525 |
| Årets investeringar | 8 144 543 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 280 068 | 1 135 525 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 135 525 | -1 135 525 |
| Årets avskrivningar | -162 891 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -1 298 416 | -1 135 525 |
| Bokfört värde ombyggnader | 7 981 652 | 0 |
| Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader | 12 004 777 | 4 156 322 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad - bostäder | 35 954 000 | 36 546 000 |
| Byggnad - lokaler | 717 000 | 717 000 |
| | <u>36 671 000</u> | <u>37 263 000</u> |
| Mark - bostäder | 69 028 000 | 65 732 000 |
| Mark - lokaler | 151 000 | 151 000 |
| | <u>69 179 000</u> | <u>65 883 000</u> |
| Taxvärde totalt | 105 850 000 | 103 146 000 |
| Not 8 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 220 703 | 220 703 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 220 703 | 220 703 |
| Ingående avskrivningar | -220 703 | -220 703 |
| Utgående avskrivningar | -220 703 | -220 703 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 9 Pågående byggnation | | |
| Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation | 98 422 | 98 422 |
| Årets anskaffningar | 8 046 121 | 0 |
| Överfört till ombyggnad | -8 144 543 | 0 |
| Bokfört värde pågående byggnation | 0 | 98 422 |

| Noter | 2015-12-31 | 2014-12-31 | | | |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------------|
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 68 | 50 247 | | | |
| Övriga fordringar | 1 558 | 76 918 | | | |
| | 1 626 | 127 165 | | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Försäkring | 125 781 | 118 743 | | | |
| Kabel-Tv | 77 497 | 77 233 | | | |
| Övrigt | 37 451 | 0 | | | |
| | 240 729 | 195 976 | | | |
| Not 12 Kassa och bank | | | | | |
| Handkassa | 5 394 | 2 638 | | | |
| Bankkonto | 49 951 | 37 273 | | | |
| | 55 345 | 39 911 | | | |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgift | Underh. fond | Balanserat res. | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 1 346 600 | 0 | 1 368 979 | 4 979 734 | 422 934 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | -293 957 | 716 891 | -422 934 |
| Årets resultat | | | | | 813 766 |
| Belopp vid årets slut | 1 346 600 | 0 | 1 075 022 | 5 696 625 | 813 766 |
| Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | 900385 | 1,17% | 2016-10-30 | 991 667 | 99 996 |
| Stadshypotek | 900386 | 1,27% | 2017-10-30 | 1 995 000 | 60 000 |
| Stadshypotek | 900387 | 1,92% | 2020-10-30 | 3 000 000 | 0 |
| | | | | 5 986 667 | 159 996 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31 | | | | | 5 826 671 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 5 186 687 |
| Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 159 996 | 0 |
| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 420 | 2 320 |
| | | | | 420 | 2 320 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | 338 752 | 322 326 | |
| Upplupen el | | | 6 801 | 7 959 | |
| Upplupet vatten | | | 35 823 | 35 823 | |
| Upplupen sophämtning | | | 29 933 | 42 697 | |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 21 458 | 23 900 | |
| | | | 432 767 | 432 705 | |

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 472 000 | 11 472 000 |
| Varav i eget förvar | <u>-4 372 000</u> | <u>-2 886 600</u> |
| | 7 100 000 | 8 585 400 |

Sollentuna 2016-03-08

Björn Petré

Jimmy Johansson

Jenny Ottosson

Jimmy Averbo

Vår revisionsberättelse har 2016-03-30 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christina Wittinghoff
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nälen, org.nr. 714800-2517

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nälen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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.

Sollentuna 2016-03-30

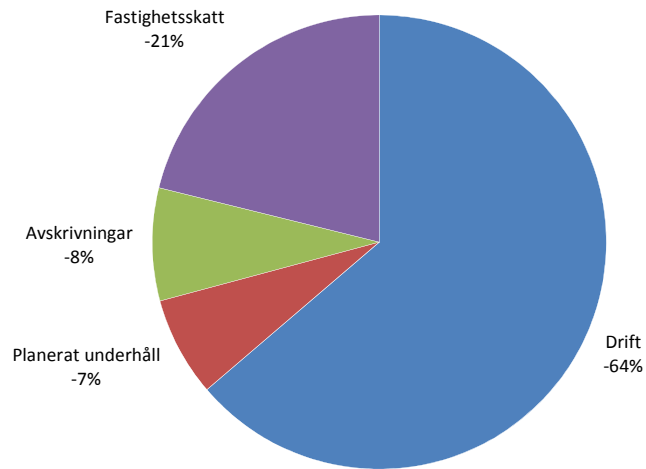
Christina Wittinghoff

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

