



---

# Årsredovisning 2015



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 7:6, 7:7, 7:9, 7:10 och 7:11 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 21 341 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 182 563 tkr, varav byggnadsvärdet är 129 957 tkr och markvärdet 52 606 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	276	19 112
Lokaler (inkl. förråd)	115	732
Bilplatser (betalda)	223	
<b>Summa</b>	<b>614</b>	<b>19 844</b>

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet i föreningen ägs av Järfälla kommun (juridisk person).

Föreningen har 8 st. lokaler upplåtna med hyresrätt. Ytan för dessa lokaler uppgår till 446 m<sup>2</sup> med en genomsnittlig hyra motsvarande 1039 kr/ m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar därutöver 2 st. lokaler för eget bruk (162 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler avser förråd.

### Fastighetsadresser

Emaljvägen 2, 4A+B, 6A+B, 8-18 (jämna nummer)

### Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Görvälns Sopsugssamfällighet (org.nr.716418-4462).

Föreningen har ett andelstal på 36,75 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsug-anläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är HSB Brf Rondellen i Järfälla (29,02 %), Brf Kopparstaven (25,08 %) och HSB Norra Stor-Stockholm i Järfälla (9,15 %).

### Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare från årets början har varit Anette Bouzaiene. Den 1 november avlöstes hon av Jonas Karlsson. Trappstädning stod Monika Lagerkvist för och husets tomt med planteringar har skötts av Tylömarks Trädgårdsanläggningar AB.

## Organisation

### Ordinarie styrelseledamöter

Per-Erik Pers	Ordförande
Anders Överström	Vice ordförande
Maria Wolff Gripfelt	Sekreterare
Silvana Sartori	Ledamot
Pelle Windestam	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
Ann-Marie Svensson	Ledamot
Mikael Östling	HSB-ledamot

### Avgående styrelseledamöter

Silvana Sartori  
Pelle Windestam  
Kjell Andersson

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Per-Erik Pers, Anders Överström, Maria Wolff Gripfelt och Anette Bouzaïene/Jonas Karlsson, två i förening.

### Revisorer

#### Av föreningsstämman valda revisorer

##### Revisor

Katalin Prelogg

##### Revisorsuppleant

Gertrud Sundqvist

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

### Valberedning

Eva Palm Sammankallande  
Johanna Roth  
Lars Medina  
Katty Pourrahmaty

### Portombud

Följande personer har varit portombud;

Emaljvägen 2 Sonja Eriksson, 4a Peter Mårtensson, 4b Ann Britt Strömblad, 6a Martin Siri, 6 b Inger Berglund, 8 Birgit Råå, 10 Mona-Lisa Törnblom, 12 Katalin Prelogg, 14 Kerstin Bruhn, 16 Barbro Ahlgren, 18 Lars Medina.

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

#### Ordinarie

Per-Erik Pers  
Anders Överström

#### Ersättare

Silvana Sartori  
Pelle Windestam

## Representation Görvälns Sopsugsamfällighets fullmäktige

**Ordinarie** AnnMari Svensson  
**Ersättare** Silvana Sartori

### Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning, tkr	14 896	14 399	14 150	14 132	13 131
Rörelseresultat, tkr	4 547	3 450	3 980	-1 122	3 652
Årets resultat, tkr	3 391	1 867	2 707	-2 859	2 333
Balansomslutning, tkr	72 532	75 346	76 393	64 321	69 430
Soliditet %	36,8	30,96	28,1	29,2	31,1
Fond för yttre underhåll, tkr	8 812	9 268	7 703	11 784	10 901
Beläning, kr/kvm	2 265	2 472	2 606	2 137	2 249
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	725	698	684	684	633

#### Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivillig skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

#### Föreningens lån

Två lån à 2 174 955 SEK resp. 7 325 000 SEK har lagts ihop och placerats i Nordea på 1 år, till 0,8% ränta. Ett lån, à 9 700 000 SEK har omplacerats i Nordea på 2 år, till 1,5% amortering. Ett lån har extra amorterats med 5 Mkr den 2015-12-30.

#### Ekonomi, allmänt

Styrelsen jobbar aktivt för att säkerställa att befintliga/nya lån hanteras för att minska föreningens ränteutgifter. Den stora belastning som stambytet innebär har fått styrelsen att besluta att anlita ekonom som tillsammans med styrelsen hela tiden följer projektet för att minimera den ekonomiska belastningen på föreningen.

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

En extrastämma – med anledning av det stundande stambytet – genomfördes 2015-04-20. Där deltog 187 st röstberättigade, varav 31 st. med fullmakt. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-05-13 i Folkets Hus i Kallhäll. På den stämman deltog 33 st. röstberättigade medlemmar, varav 2 st. med fullmakt.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 338 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 10 st. ordinarie protokollförda sammanträden, 2 extra protokollförda sammanträden samt ett protokollfört planeringssammanträde.

## **Upphandling trädgård/trädgårdsgruppen**

Vår trädgårdsentreprenör, Tylömarks, genomförde inte sitt uppdrag till full belåtenhet under året. Detta på grund av ägarbyte. Efter samtal med entreprenören, beslutade styrelsen att ge dem en ny chans, varefter vi kände oss nöjda med deras arbete. Trädgårdsgruppen har erhållit medel för inköp av växter och redskap till vissa rabatter på trädgårdssidan.

## **Energideklaration**

Emaljeraren fick en ny energideklaration i juli 2015. Den visar en energiprestanda på 69 kWh/m<sup>2</sup> och år. Kravet för nyproduktion skärptes i början av 2015 och är 80 kWh/m<sup>2</sup> och år. Emaljeraren är idag en av de energisnålaste fastigheterna i Kallhäll. Detta faktum är något som positivt påverkar prisutvecklingen på våra lägenheter. Styrelsen och vi som förening har valt att aktivt jobba för att främja miljön. Vårt nya värmesystem uppfyller de kraven samtidigt som vi rent ekonomisk gör en stor besparing.

## **Överlåtelser**

Av föreningens 276 bostadslägenheter har 24 st (samt 4 gåvor, 4 arv och 1 bodelning) överlåtit under året. Genomsnittlig köpeskillning vid dessa försäljningar har varit 24 639 kr/m<sup>2</sup>. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 23 st och den genomsnittliga köpeskillningen uppgick till 23 254 kr/m<sup>2</sup>.

## **Fritidskommittén**

I fritidskommittén verkade under året Silvana Sartori, Inger Berglund, Åke Karlsson, Maria Ignberg och Lars Gottby.

I maj arrangerades en städdag med ca 20 närvarande, då styrelsen, tillsammans med de boende, såg över vår utemiljö. Alltsammans avslutades med korvgrillning.

Ett antal seniorer har under året träffats på måndagar i fritidslokalen, där man har spelat spel och kort. I september månad arrangerades en surströmmingsfest, med ca 15 deltagare.

## **Lekplatser**

Under årets första halva, gjordes en ordentlig upprustning av vår slitna lekplats till en ny, modern och säker standard. Det har blivit nya sandlådor, nya gungor samt en ny stor klätterställning. Det gamla tåget totalrenoverades och står kvar. På stora delar av lekytorna har underlaget bytts ut från sand till gummimatta. Vi har även rustat upp fotbollsplanen med nymålade mål, konstgräs och ett nytt staket.

## **Mopedrum**

Ett förråd för mopeder/MC har inrättats i cykelrummet, port 18. Åtgärder har vidtagits, för att fylla de krav som ställs av brandskyddsmyndigheten. Dessvärre var vi då tvungna att flytta ett antal cyklar till närliggande cykelrum. De som vill förvara sin moped/MC i detta utrymme, tar kontakt med styrelsen för att teckna avtal.

## **Störningar**

Styrelsen har arbetat/arbetar fortlöpande med att söka stävja störningar i huset. Samarbeta med polis och vaktbolag har utökats.

## **Radonmätning**

Den radonmätning som iscensattes under förra verksamhetsåret, kompletterades under detta år. Endast två lägenheter hade förhöjda värden, vilket har kunnat åtgärdas.

## **Låsbyte**

Hösten 2015 bytte vi ut vårt gamla låssystem, där patentet gått ut. Ambitionen var att få ett låssystem med ett reducerat antal olika nycklar, vilket vi lyckats med. Initialt var det en del bekymmer med utrymmen som delas mellan boende i olika portar, men allt eftersom behoven klarnade blev de flesta problemen åtgärdade.

### **Inventering av förråd**

Till varje lägenhet hör ett förråd, antingen på vind eller i källare. Cykelburar och matkällare finns till uthyrning, i mån av tillgång. Då det kom till styrelsens kännedom att det saknas förråd till vissa lägenheter, har styrelsen påbörjat en inventering av dessa. Det visade sig då, att vissa boende har två och en del tre lägenhetsförråd. Dessutom framkom det att ett flertal utnyttjar cykelburar och matkällare, utan hyreskontrakt. Styrelsen kommer att fortsätta inventeringen under 2016.

### **Hobbylokalen**

Hobbylokalen i 6B har rensats från bråte, och regelbunden städning sker där numera.

### **Brandlarm**

Brandlarm för allmänna utrymmen installerades.

### **Träräcken**

De gamla träräcken på husets framsida samt avbärardito på stora parkeringen byttes ut.

### **Tvättstugan**

En handikappvänlig trappa ned till tvättstugan har gjutits.

### **Nymålning**

Målning av fönsterkarmar och dörrar på husets framsida har genomförts.

### **Stambyte**

Då en noggrann teknisk genomgång visade på stora brister i brunnar, avloppsrör och trycksatta vattenrör beslutade styrelsen att fastigheten måste stambytas. Processen startade mars/april med en extra stämma där boende fick rösta för/emot, följt av två öppna hus där rent praktiska frågor hanterades. En nödvändig samtyckesprocess där samtliga lägenhetsinnehavare måste skriva under har genomförts. Av 276 lägenhetsinnehavare har 271 gett sitt samtycke. Under hela hösten har arbetet med att välja entreprenör pågått. I december fattades ett beslut och information till boende ang. tidplan har distribuerats.

### **Nya armaturer på vinden**

Helt i linje med föreningens mål har samtliga armaturer på vinden bytts ut mot energisnåla ljuskällor som automatiskt tänds vid rörelsedetektering. Förutom lägre energiförbrukning/ljuskälla ger de nya armaturerna ett starkare ljus.

## **Framtida utveckling**

### **Budget för 2016**

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 4 730 580 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 056 000 kr.

Från 1 januari 2016 kommer månadsavgiften att höjas med 4 %.

### **Fortsatta investeringar/ underhåll**

#### *Stambyte*

Arbetet startar i slutet av februari 2016 och pågår till slutet av 2017.

#### *Utemiljö*

En uteplats för vuxna planeras.

#### *Grannsamverkan*

Samarbete med polisen, för större säkerhet.

## **Årets resultat**

### **Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	12 322 486
Årets resultat	3 391 016
	<hr/>
	15 713 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	15 713 502
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	328 161
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 000 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	15 041 663

### **Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	8 812 235
Årets förändring enligt ovanstående disposition	671 839
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	<hr/>
	9 484 074

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>14 896 292</b>	<b>14 398 609</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-8 100 828	-7 179 360
Planerat underhåll	Not 3	-328 161	-1 955 749
Fastighets-skatt		-368 698	-361 522
Avskrivningar	Not 4	<u>-1 551 656</u>	<u>-1 452 158</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-10 349 343</u>	<u>-10 948 789</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 546 949</b>	<b>3 449 820</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 587	7 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 160 521</u>	<u>-1 589 918</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 155 934</u>	<u>-1 582 837</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 391 016</b>	<b>1 866 983</b>



**Balansräkning** **2015-12-31**    **2014-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	62 403 919	63 220 764
Mark		1 507 636	1 507 636
Markanläggningar	Not 8	1 255 140	0
Inventarier	Not 9	0	0
Pågående byggnation	Not 10	925 475	50 000
Summa anläggningstillgångar		<u>66 092 170</u>	<u>64 778 400</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 570	25 083
Avräkningskonto HSB		1 952 270	2 820 132
Skattefordringar		102 201	109 377
Övriga fordringar	Not 11	46 596	198 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	311 394	340 488
		<u>2 414 031</u>	<u>3 494 071</u>

Kassa och bank	Not 13	4 025 796	7 073 610
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 439 827</u>	<u>10 567 681</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

**Summa tillgångar**

**72 531 996**    **75 346 081**

**Balansräkning**

**2015-12-31**      **2014-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 190 970

2 190 970

Fond för yttre underhåll

8 812 235

9 267 984

11 003 205

11 458 954

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 322 486

9 999 754

Årets resultat

3 391 016

1 866 983

15 713 502

11 866 737

Summa eget kapital

26 716 707

23 325 691

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

42 465 852

48 324 366

42 465 852

48 324 366

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

826 141

738 112

Leverantörsskulder

630 347

922 782

Fond för inre underhåll

415 776

428 185

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

40 327

43 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 436 846

1 562 959

3 349 437

3 696 024

Summa skulder

45 815 289

52 020 390

**Summa eget kapital och skulder**

**72 531 996**

**75 346 081**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

59 090 000

59 090 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## 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	1,49	2082
Ombyggnader, 2014	Rak	3,33	2043
Ombyggnader, 2015	Rak	5,00	2034
Markanläggning, 2015	Rak	5,00	2034
Inventarier	Rak	0,00	Helt avskrivet 2007

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och 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. Ränteutgifter 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 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 500	143 500
Mötesarvoden	57 000	82 200
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar	9 999	9 996
Utbildning	6 875	0
Sociala kostnader	64 002	50 841
<b>Summa</b>	<b>276 376</b>	<b>291 537</b>

<b>Noter</b>		<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	13 861 044	13 330 002
	Hysesintäkter lokaler	487 099	551 328
	Hysesintäkter garage och p-platser	471 456	462 264
	Övriga intäkter	76 693	55 015
		<b>14 896 292</b>	<b>14 398 609</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	817 354	729 649
	Löpande underhåll	1 748 467	939 753
	El	653 059	608 491
	Uppvärmning	1 081 068	1 256 614
	Vatten	587 995	714 899
	Sophämtning	616 815	639 676
	Fastighetsförsäkring	168 955	164 035
	Städning	300 000	265 500
	Förvaltningskostnader	866 271	931 130
	Extern revision	19 036	18 313
	Personalkostnader	276 376	291 537
	Övrig drift	965 432	619 763
		<b>8 100 828</b>	<b>7 179 360</b>
<b>Not 3</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll, övrigt	328 161	1 955 749
		<b>328 161</b>	<b>1 955 749</b>
<b>Not 4</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	1 298 988	1 298 988
	Om- och tillbyggnad	186 608	153 170
	Markanläggningar	66 060	0
		<b>1 551 656</b>	<b>1 452 158</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 111	2 151
	Ränteintäkter skattekonto	1 007	1 026
	Ränteintäkter bankkonto	0	3 340
	Övriga ränteintäkter	469	565
		<b>4 587</b>	<b>7 081</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 160 161	1 589 359
	Övriga räntekostnader	360	559
		<b>1 160 521</b>	<b>1 589 918</b>

Noter	2015-12-31	2014-12-31
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	87 422 478	17 301 364
Omklassificering från ombyggnad	0	70 121 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>87 422 478</b>	<b>87 422 478</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 643 630	-11 950 916
Omklassificering från ombyggnad	0	-15 393 726
Årets avskrivningar	-1 298 988	-1 298 988
Utgående avskrivningar	<b>-29 942 618</b>	<b>-28 643 630</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>57 479 860</b>	<b>58 778 848</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 595 086	70 121 114
Omklassificering till byggnad	0	-70 121 114
Årets investeringar	668 750	4 595 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 263 836</b>	<b>4 595 086</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-153 170	-15 393 726
Omklassificering till byggnad	0	15 393 726
Årets avskrivningar	-186 608	-153 170
Utgående avskrivningar	<b>-339 778</b>	<b>-153 170</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>4 924 059</b>	<b>4 441 916</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>62 403 919</b>	<b>63 220 764</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	128 000 000	128 000 000
Byggnad - lokaler	1 957 000	1 957 000
	<u>129 957 000</u>	<u>129 957 000</u>
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	606 000	606 000
	<u>52 606 000</u>	<u>52 606 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>182 563 000</b>	<b>182 563 000</b>
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	1 321 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 321 200</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-66 060	0
Utgående avskrivningar	<b>-66 060</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 255 140</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 835	182 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>182 835</b>	<b>182 835</b>
Ingående avskrivningar	-182 835	-182 835
Utgående avskrivningar	<b>-182 835</b>	<b>-182 835</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	50 000	0
Årets anskaffningar	875 475	50 000
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>925 475</b>	<b>50 000</b>

**Noter** **2015-12-31**    **2014-12-31**

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	32 550	31 543
Övriga fordringar	14 046	167 448
	<b>46 596</b>	<b>198 991</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	188 000	168 955
Kabel-Tv	69 072	67 529
Övrigt	54 322	104 004
	<b>311 394</b>	<b>340 488</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	3 260	3 260
Swedbank	4 022 536	7 070 350
	<b>4 025 796</b>	<b>7 073 610</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 190 970	0	9 267 984	9 999 754	1 866 983
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-455 749	2 322 732	-1 866 983
Årets resultat					3 391 016
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 190 970</b>	<b>0</b>	<b>8 812 235</b>	<b>12 322 486</b>	<b>3 391 016</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788675441	0,77%	2016-04-29	9 403 892	142 120
Stadshypotek	687284	3,03%	2016-09-30	2 609 996	160 024
Stadshypotek	687285	3,03%	2016-09-30	3 092 500	50 032
Stadshypotek	697359	3,20%	2017-10-30	1 756 399	24 000
Stadshypotek	885749	0,70%	2017-09-30	9 663 625	145 500
Stadshypotek	902868	1,35%	2016-03-30	4 275 035	299 980
Swedbank Hypotek	2853701098	3,06%	2018-04-27	12 490 546	4 485
				<b>43 291 993</b>	<b>826 141</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31 42 465 852

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 161 288



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Emaljeraren, org.nr. 713200-0188

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Emaljeraren 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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 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 Emaljeraren 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 revisionsssed i Sverige.

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

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

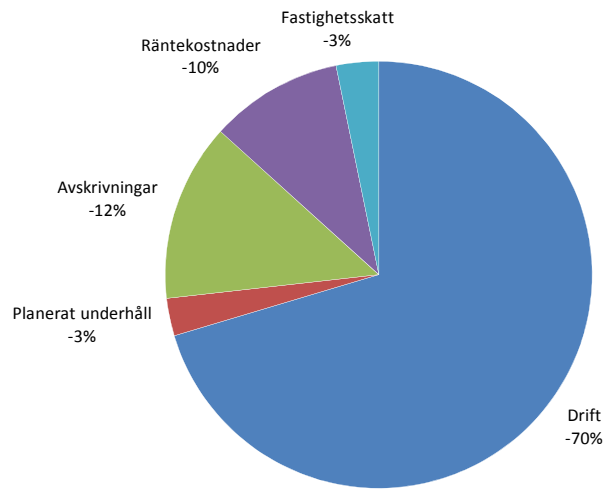
Järfälla den 2016-04-12

Katalin Prelogg  
Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

