



**HSB Brf Klöver
i Norsborg**



**ÅRSREDOVISNING
2015**



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klöver i Norsborg

Org.nr. 716416-4183

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
20150101–20151231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostads-lägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten tomträtterna Klöver 1, 2, 3, 7, 11 samt Hallunda 4:23 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1975.

Fastigheten var fram till årsskiftet 2015/2016 fullvärdesförsäkrad i Gjensidige, från årsskiftet är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Folksam S&P. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2015-04-23. 39 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman tog ett första beslut att anta nya stadgar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-17. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 445 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem. Stämman beslutade enhälligt att godkänna normalstadgarna 2011 (version 4) med anpassningar.

Styrelse

Markus Lund	ordförande
Hilkka Heinonen	vice ordförande
Eric Ramtri	sekreterare
Margareta Lundqvist	ledamot
Ulla Andréé	ledamot
Göran Ekevär	ledamot
Angelica Schmidt	ledamot t.om. 2015-10-18
Marijana Stankovic	ledamot
Lena Ingren	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Markus Lund, Ulla Andréé, Margareta Lundqvist och Göran Ekevär. Dessutom finns en vakant plats efter Angelica Schmidt. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Följande kurser har styrelsen detagit i:

Projekt och ombyggnad	Markus lund
Årsredovisning	Eric Ramtri
Årsredovisning	Angelica Schmidt
Drift	Ulla Andréé, Angelica Schmidt
Juridik kurs:	Hilkka Heinonen :
SBA(Systematiskt brandskyddsarbete)	Göran Ekevär:
Ordförandekurs	Markus Lund:
Budgetkurs	Ulla Andréé , Mariana Stankovic

Revisor

Revisor har varit Tomas Erlandsson med Blagojce Kasapovski som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marianne Tarazi, som sammankallande, samt Bert Löf. Vilka även deltagit i valberednings kurs under 2015.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Markus Lund, Hilkka Heinonen och Marijana Stankovic med Margareta Lundqvist, Eric Ramtri och Göran Ekevär som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studiekommittén har bestått av Ulla Andréé.

Fritidskommittén har bestått av Hilkka Heinonen, Marijana Stankovic, Henrik Borg, Barita Björklund och Angelica Schmidt (tom 2015-10-18).

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
444	lägenheter (bostadsrätt)	27 160
4	lägenheter (hyresrätt)	184
5	lokaler (hyresrätt)	420
293	P-platser	
40	garageplatser	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tvist fasadarbeten

Twisten föreningen haft gällande fasadarbeten gjorda 2000-2003 med BTH Bygg AB har under december månad lösts via förlikning, där föreningen erhöll ett skadestånd om 10 750 000 kronor. Ersättningen betalades ut januari 2016.

Aktiviteter

Fritidskommittén har under året ordnat flera aktiviteter såsom fester, resor och andra hobbyverksamheter.

Året började med julgransplundring tillsammans med brf Timotejen och Kornet.

Under våren gick resa till Birka med brf Kornet och Timotejen. Under sommaren anordnades grillfestlighet en eftermiddag och lek för barnen.

Under hösten traditionellt kräftkalas med brf Timotejen och italiensk afton.

Fram mot vintern anordnades julgröt och luciafirande tillsammans med brf Timotejen.

Stående aktiviteter har varit dambastu på onsdagar, Lukutuokio (högläsning på finska) på tisdagar och öppet hus med olika aktiviteter på onsdagar.

Styrelsen har haft informationsmöte för boende i januari om bland annat fasad- och garagearbete.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I samband med fasadrenovering har föreningen tilläggsisolerat husen. Förhoppningsvis innebär det mindre kostnader för uppvärmning. Det krävs ytterligare en tid innan det kan utläsas.

Föreningen har bytt samtliga undercentraler mot nya moderna som drar mindre energi.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Reparation av Linvägens garage som påbörjades 2014 avslutades under 2015.

Byte av ducar (data undercentral) slutfördes i början av året.

Strålkastarna på Klövervägens parkeringsdäck byttes ut mot LED armaturen.

Staketet runt boendes uteplatser på Klövervägen byggdes upp efter fasadarbetet.

Ny stödmur på Klövervägen udda mot kommunal gångväg.

Betongräckena mot Brunnavägen byttes ut. De gamla placerades på Klövervägen jämna mot gångvägen för att förhindra biltrafik från gångväg in på gården.

Återplantering av rabatter på Klövervägen påbörjades hösten.

OVK (obligatorisk ventilations kontroll) blev klart hösten.

Kontaktens golv blev slipat och oljat november.

Fasadarbetet blev avslutat under slutet av året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Utbyte av hissar, målning av komplementhusen, rustning av lekplatser på Linvägen, nedgrävning av sopkärl, återuppbyggnad av staket runt boendes uteplatser på Linvägen och återplantering av rabatter på Linvägen.

Planerade åtgärder ska finansieras genom årsavgifter och medel från förlikning med BTH gällande fasader samt ev. utökat lånebehov för hissbyten.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 770 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2016-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Händer inget oförutsett, som föreningen inte råder över, räknar vi med måttliga avgiftshöjningar även i framtiden. Vi ser ständigt över våra kostnader i föreningen för att bibehålla en sund ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 87 219 013 kr. Under året har föreningen amorterat 901 863 kr, dagens amorteringstakt motsvarar en amorteringsperiod på 97 år.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	827	867	795	777	756
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 070	2 021	1 376	-817	-733
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	770	770	752	738	723
Vatten/m ² totalyta, kr	36	38	33	33	32
Elektricitet/m ² totalyta, kr	65	66	24	39	33
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	117	116	118	111	107
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	66	74	83	89	90
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	3 036	2 624	2 248	2 79	2 311
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 332	6 505	6 364	6 530	6 972
Soliditet %	14,2	12,6	12,4	10,8	11,7

Väsentliga avtal

Ekonomisk- och teknisk förvaltning har tecknats med HSB. Internet och telefoni: Gruppavtal med Bredbandsbolaget.TV: Grundutbud med ComHem.

Medlemsinformation

Under året har 54 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 543 medlemmar varav 445 beslutberättigade medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att även HSB Södertörn har ett medlemskap i föreningen. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	3 106 559
Årets resultat	2 070 252
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 500 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 802 479
Summa till stämmans förfogande	4 479 290

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 4 479 290

Hilke Reimonen

Gösta Åker

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	23 756 289	24 080 410
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-14 832 067	-14 848 115
Övriga externa kostnader	Not 3	-396 985	-298 630
Utfört underhåll		-1 802 479	-2 769 794
Fastighetsskatt		-560 826	-555 834
Avskrivningar		-1 779 578	-1 150 654
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-411 611	-376 831
Summa rörelsekostnader		-19 783 545	-19 999 858
Rörelseresultat		3 972 744	4 080 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	979	1 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 903 472	-2 060 714
Summa finansiella poster		-1 902 493	-2 059 616
Resultat efter finansiella poster		2 070 251	2 020 936
Årets resultat		2 070 252	2 020 936

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	93 629 955	69 653 951
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	96 153	21 750
Maskiner och inventarier	Not 9	1 519	3 037
Installationer	Not 10	14 500	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	21 238	19 406 993
		<u>93 763 365</u>	<u>89 085 732</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>93 763 865</u>	<u>89 086 232</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		392 296	521 061
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 474 499	3 774 833
Aktuell skattefordran		47 705	52 697
Övriga fordringar	Not 13	10 454	26 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	12 129 195	793 371
		<u>15 054 148</u>	<u>5 168 171</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 054 148</u>	<u>5 168 171</u>
Summa tillgångar		<u>108 818 013</u>	<u>94 254 402</u>

HSB:s Brf Klöver i Norsborg**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

367 700

366 900

Upplåtelseavgifter

3 616 900

2 057 700

Underhållsfond

6 331 746

6 504 540

10 316 346

8 929 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 106 559

912 830

Årets resultat

2 070 252

2 020 936

5 176 811

2 933 765

Summa eget kapital

15 493 158

11 862 906

Avsättningar och skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

86 282 900

71 987 705

86 282 900

71 987 705

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

936 113

852 308

Leverantörsskulder

2 051 507

6 078 068

Fond för inre underhåll

1 300 051

1 419 313

Övriga skulder

Not 17

38 109

6 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 716 176

2 047 269

7 041 956

10 403 792

Summa avsättningar och skulder

93 324 856

82 391 497

Summa eget kapital och skulder**108 818 013****94 254 402****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev

103 066 000

103 066 000

Obelånade pantbrev

0

0

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

103 066 000

103 066 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter 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 d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara 9-80 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier / Installationer

Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på anskaffningsvärdet. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 23 402 613 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	21 154 978	21 120 563
	Årsavgifter elektricitet	1 202 773	1 277 137
	Hyror	1 333 322	1 356 669
	Övriga intäkter	90 415	357 914
	Bruttoomsättning	23 781 488	24 112 283
	Avgiftsbortfall	-5 764	0
	Hysesbortfall	-19 435	-31 873
	S:a nettoomsättning	23 756 289	24 080 410
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 676 857	1 693 880
	Reparationer	1 471 587	905 227
	El	1 857 906	1 832 702
	Uppvärmning	3 373 485	3 213 679
	Vatten	1 021 280	1 057 053
	Sophämtning	585 709	537 162
	Övriga driftskostnader skötsel	431 621	715 447
	Förvaltningsarvoden	1 586 955	1 551 814
	Avgälder	1 019 800	978 750
	Snörenhållning	152 235	122 043
	Kabel-TV	185 176	183 024
	Bredband	682 720	680 032
	Fastighetsförsäkring	333 862	308 755
	Övriga driftskostnader	452 874	1 068 547
	Drift	14 832 067	14 848 115
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	13 294	0
	Hyror och arrenden	39 684	35 765
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	111 887	30 945
	Extern revision	20 000	19 800
	Medlemsavgifter	212 120	212 120
	Övriga externa kostnader	396 985	298 630
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	118 236	113 911
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	139 733	115 386
	Revisorsarvode	13 320	11 125
	Löner och andra ersättningar	75 621	77 274
	Sociala avgifter	64 251	58 686
	Summa förtroendevalda	411 161	376 381
	<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	450	450
	Summa personalkostnader	411 611	376 831
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	390	504
	Ränteintäkter skattekonto	589	594
	Ränteintäkter och liknande resultatposter	979	1 098
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 903 472	2 060 714
	Räntekostnader och liknande resultatposter	1 903 472	2 060 714

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	97 130 279	93 005 456
Årets investeringar	17 102 388	39 099
Justering av anskaffningsvärde	-10 750 000	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	4 085 723
Omklassificering från pågående nyanläggning	19 385 755	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 868 422	97 130 279
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 476 327	-24 347 268
Årets avskrivningar	-1 762 139	-1 091 521
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-2 037 539
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 238 467	-27 476 327
Bokfört värde	93 629 955	69 653 951
Taxeringsvärden för tomträtterna Klöver 1-3, 11 samt Hallunda 4:23		
Byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
Byggnad - lokaler	2 622 000	2 622 000
	135 622 000	135 622 000
Mark - bostäder	50 600 000	50 600 000
Mark - lokaler	975 000	975 000
	51 575 000	51 575 000
Taxvärde totalt	187 197 000	187 197 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	36 250	36 250
Årets investeringar	86 698	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 948	36 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 500	-10 875
Årets avskrivningar	-12 295	-3 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 795	-14 500
Bokfört värde	96 153	21 750
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	32 720	32 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 720	32 720
Ingående avskrivningar	-29 683	-28 164
Årets avskrivningar	-1 519	-1 519
Utgående avskrivningar	-31 201	-29 683
Bokfört värde	1 519	3 037
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 085 723
Årets investeringar	18 125	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	-4 085 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 125	0
Ingående avskrivningar	0	-2 037 539
Årets avskrivningar	-3 625	0
Omklassificering p.g.a. nytt regelverk	0	2 037 539
Utgående avskrivningar	-3 625	0
Bokfört värde	14 500	0

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	19 406 993	19 406 993			
Omklassificering till byggnad	-19 385 755	0			
Pågående nyanläggningar	21 238	19 406 993			
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 514	3 757			
Övriga fordringar	5 940	22 453			
	10 454	26 210			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	10 929 122	1 840			
Övriga förutbetalda kostnader	1 200 073	791 531			
	12 129 195	793 371			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	366 900	2 057 700	6 504 540	912 830	2 020 936
Vinstdisp enl. stämmobeslut	800	1 559 200	-172 794	2 193 730	-2 020 936
Årets resultat					2 070 252
Belopp vid årets slut	367 700	3 616 900	6 331 746	3 106 560	2 070 252
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	104735	1,96%	2020-09-01	8 706 000	96 000
Stadshypotek	31257	2,16%	2018-09-30	8 691 000	100 000
Stadshypotek	36345	2,06%	2019-10-30	3 115 000	35 000
Stadshypotek	46133	1,65%	2017-12-30	1 000 000	0
Stadshypotek	835831	1,50%	2016-03-30	2 724 120	74 025
Stadshypotek	84718	1,44%	2019-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	84719	2,41%	2023-06-01	6 965 000	70 000
Stadshypotek	880957	3,45%	2016-09-01	4 556 912	71 856
Stadshypotek	913389	3,04%	2016-02-29	6 682 798	179 404
Stadshypotek	96985	1,17%	2018-07-30	3 443 178	114 456
Stadshypotek	975289	3,31%	2017-12-30	7 876 256	80 372
Swedbank Hypotek A 2658742032		2,14%	2020-09-25	5 713 891	20 000
Swedbank Hypotek A 2658742040		2,77%	2016-09-27	4 900 283	60 000
Swedbank Hypotek A 2754161764		0,83%	2017-10-26	1 368 750	15 000
Swedbank Hypotek A 27574001753		2,14%	2020-09-25	1 925 000	20 000
				77 668 188	936 113
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					76 732 075
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					72 987 623
Föreningen har ett beviljat byggnadskreditiv på 23 000 000 kr varav hittills lyft 9 550 825 kr					
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				20 581	0
Arbetsgivaravgifter				14 719	0
Mervärdesskatt				2 540	6 833
Övriga kortfristiga skulder				269	0
				38 109	6 833

HSB:s Brf Klöver i Norsborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	117 327	131 332
Upplupna personalkostnader	0	10 346
Upplupen el	180 795	0
Upplupen värme	418 439	0
Upplupen sophämtning	16 266	0
Beräknat arvode för revision	20 000	19 800
Förutbetalda hyror och avgifter	1 921 204	1 779 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 145	106 043
	2 716 176	2 047 269

Hallunda, den 15/4-2016


Eric Ramtri


Göran Ekevär


Hilikka Heinonen


Lena Ingren


Margareta Lundqvist


Marijana Stankovic


Markus Lund


Ulla Andree

Vår revisionsberättelse har 2016-04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Tomas Erlandsson
Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johannes Aasa
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Klövern i Norsborg

Organisationsnummer 716416-4183

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Klövern i Norsborg 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Klövern i Norsborg 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

..... 17/4 2016

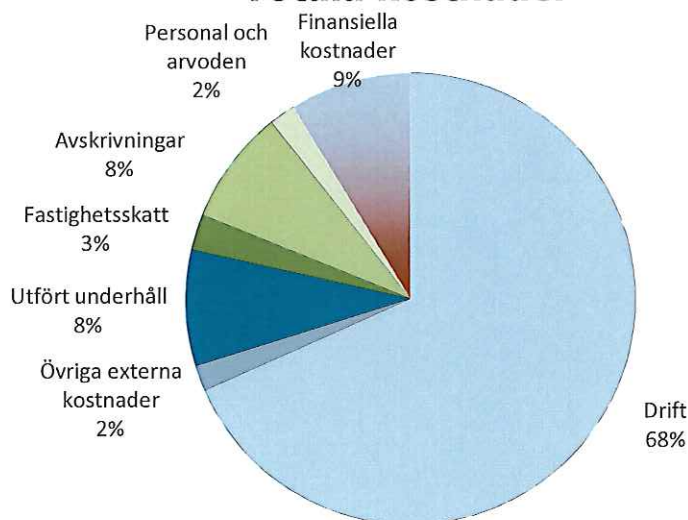


Tomas Erlandsson
Av föreningen vald revisor

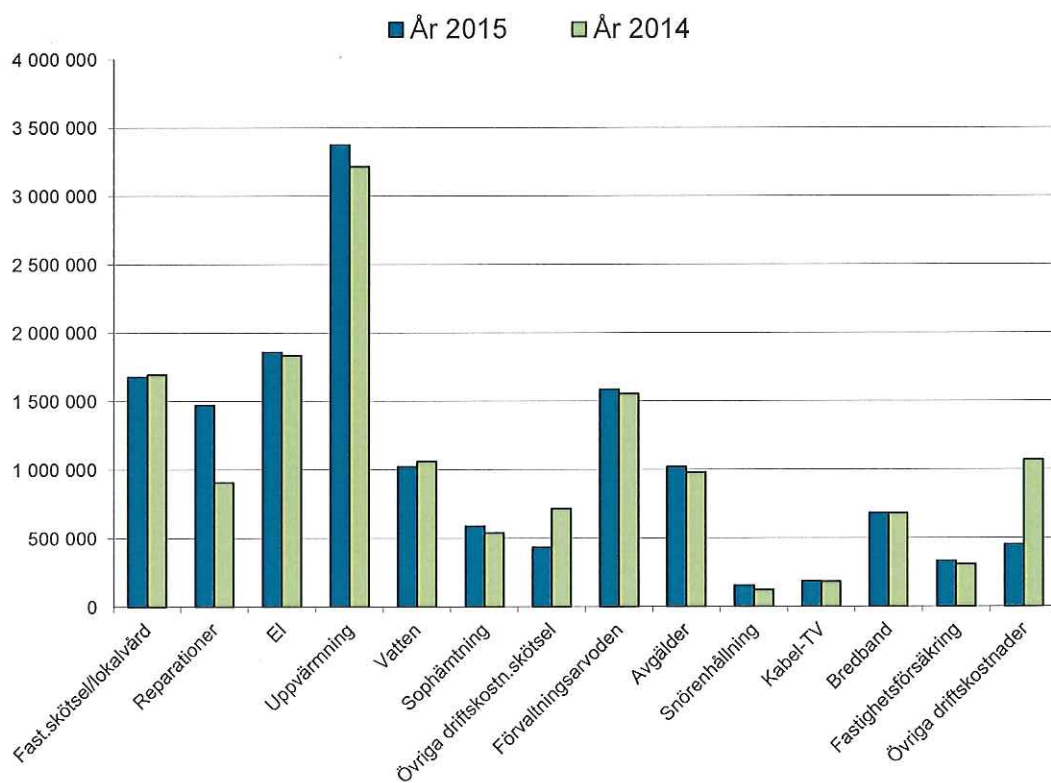


Johannes Aasa 26/4 2016
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

