



Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé
Organisationsnr 769603-6701



Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

INNEHÅLL	SIDA
ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING	2
IDÉ BRF TUREBERGS ALLÉ	3
VERKSAMHET – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	4
DRIFT OCH UNDERHÅLL – FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS	4
FÖRENINGSPRÅG	5
DIALOG OCH SAMVERKAN	7
PLANERAD VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR	8
FÖRENINGENS EKONOMI	8
Resultaträkning	10
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Tilläggsupplysningar	12



Att bo i bostadsrättsförening

Vår bostadsrättsförening är en särskild sorts ekonomisk förening där **vi gemensamt äger, bestämmer över och tar ansvar** för mark och fastigheter. Det ligger i samtliga medlemmars intresse att ta ansvar för den gemensamma boendemiljön samt hålla kostnader för drift och underhåll så låga som möjligt – *långsiktigt*. Målsättningen för en ekonomisk förening är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vi som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka vårt boende och vår boendemiljö. Genom föreningsstämman har vi som medlemmar möjlighet att påverka och delta i de beslut som tas i föreningen. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor som man vill att stämman ska behandla. Mindre frågor kan med fördel kommuniceras till styrelsen. Varje trappuppgång har även ett trappombud som är tänkt att vara något av styrelsens förlängda arm.

På föreningsstämman väljs styrelsen för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ansvar för fastighetens förvaltning och ges stort mandat att fatta viktiga beslut. Alla medlemmar kan nominera och nomineras till styrelsen. Dessutom väljs valberedning som arbetar fram ett förslag till styrelse att väljas nästkommande stämma. Alla medlemmar som inte sitter i styrelsen kan nomineras till valberedningen.

Samtliga medlemmar äger fastigheten – och därmed samtliga lägenheter – *tillsammans*. Som bostadsrättshavare äger du alltså ingen speciell yta i fastigheten, utan enbart rätten att använda en viss lägenhet på obegränsad tid så länge du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar samt betalar årsavgifter på utsatt tid.

*Bostadsrättshavare är skyldiga att ta hänsyn till andra boende
i sin användning av lägenhet och omgivning.
Som boende i flerfamiljshus får man också tåla visst ljud från omgivningen.*

Med nyttjanderätten till lägenheten följer såväl **rättigheter som skyldigheter**. Skyldigheterna handlar bland annat om att vårda och sköta om lägenheten, genom att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Men man har också ett ansvar för fastigheten som sådan och de utrymmen, såväl ute som inne, vilka vi gemensamt disponerar. När du använder lägenheten ska vad som kallas *sundhet, ordning och skick* inom fastigheten råda. Du som bostadsrättshavare ansvarar också för vad familjemedlemmar och gäster har för sig.

Rättigheterna handlar bland annat om att själv få göra vissa förändringar inne i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och föreningen är reglerad i bostadsrättslag, stadgar och praxis. Stora ändringar, ombyggnader och sådant som påverkar föreningens gemensamma egendom *ska anmälas* till och godkännas av styrelsen före arbetets igångsättande.

Som bostadsrättshavare bekostar du själv din hemförsäkring. Brf Turebergs Allé har kompletterat denna med ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Detta försäkringstillägg omfattar i princip det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslag och stadgar.



Idé Brf Turebergs Allé

2015 – 2019: UNDERHÅLLSFASEN

Brf Turebergs allé är till för sina medlemmar, som valt att investera i sitt boende, samt deras familjer. Brf Turebergs allé ser alla boende som ansvarstagande med fokus både på sig själv och andra, villiga att engagera sig och kunna påverka, men är också beredda att betala för viss service. Brf Turebergs allé representerar hela livet med en åldersspridning från nyfödd till närmare 100 år och leds av de medlemmar, som väljs för ett år i taget.

DETTA GÖR BRF TUREBERGS ALLÉ FÖR SINA MEDLEMMAR

Avseende DRIFT och UNDERHÅLL

- genomför kort- och långsiktiga drift- och underhållsarbeten avseende fastigheten och dess gemensamma funktioner
- säkerställer regelbunden tillsyn av fastigheten för att i tid upptäcka uppkomna brister (slitage, skada) samt säkerställa att gemensamma utrymmen inne och ute hålls rena och fräscha
- påminner och informerar om det underhåll som åvilar enskilda medlemmar
- följer utveckling som berör fastigheten och initierar förbättringsåtgärder

Avseende DIALOGER

- säkerställer dialoger med och mellan medlemmarna
 - genom en kontinuerlig skriftlig information och öppen, nära och informell dialog
 - genom årsstämma med samvaro och
 - genom att bistå medlemmar vid enskilda kommunikationsproblem
- initierar och tillsammans med intresserade medlemmar genomför gemensamma sociala aktiviteter för föreningens medlemmar och deras familjer

Avseende EKONOMI

- säkerställer att föreningens lån, debitering av avgift samt upphandlingar sköts professionellt
- hyr ut föreningens två lokaler för affärsverksamhet

BRF TUREBERGS ALLÉ VILL ATT VARJE MEDLEM OCH DESS FAMILJ

- ✓ har ett tryggt, trivsamt och funktionellt boende med god standard till rimlig kostnad
- ✓ upplever att föreningens gemensamheter skapar ett mervärde
- ✓ har den kunskap och information man behöver för sitt engagemang och ansvarstagande
- ✓ upplever Brf Turebergs allé som en förening med stabil grund, god standard och medveten framförhållning och som är enkel att kommunicera med

OCH ATT VÄRDET PÅ VÅRA BOSTADSRÄTTER ÄR KONKURRENSKRAFTIGT

Idén för brf Turebergs Allé har arbetats fram av styrelsen och intresserade medlemmar på flera öppna seminarier 2009 och framåt. Underhållsfasen följde på den tidigare Hållbarhetsfasen.



Verksamhet – förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé, Sollentuna, avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen Brf Turebergs Allé

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning och lokaler för uthyrning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1999-05-25 fastigheten Tackan 2, 5, 6, 8 i Sollentuna kommun. Fastighetens beteckning ändrades år 2006 till Tackan 10. Fastigheten består av tomtmark med 3 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 89 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 894m². I fastigheten ingår också 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 240 kvm. Dessutom ingår en föreningslokal, 66 st parkeringsplatser med motorvärmarruttag för uthyrning (varav två med laddmöjlighet för el-bil) samt en ekonomibyggnad med anläggning för anslutning till fjärr- och bergvärme, el-central, snickarbod, 2 tvättstugor, städförråd och sop/återvinningsrum.

Lägenhetsfördelning

4 st	2 rum och kokvrå
21 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Läkarmottagning	181,5 kvm	t.o.m. 2016-03-31
Hårfrisör	58,5 kvm	t.o.m. 2016-10-31

Drift och underhåll – fastighetens tekniska status

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll av fastigheten. Eftersom fastigheten än så länge är relativt välbehållen har underhållet hittills varit av normal och ganska blygsam karaktär även om vi börjar märka av ett ökat antal mindre reparationsbehov som "kommer med åren". I föreningens långsiktiga underhållsplan – vilken styrelsen årligen uppdaterar – finns nu bland annat anpassning av armatur för att kunna eliminera behov av kvicksilverlampor, tätningsslistor, reparation av dörrpartier och byte av fläktaggregat på taken. Under 2015 bytte föreningen fastighetsskötare med ambitionen att inte enbart få fel avhjälpta utan också få till ett framåsyftande agerande.

Under 2015 genomfördes en större energiutredning, vilken mynnade ut i ett konkret förslag att utöka föreningens bergvärmeproduktion. Ett projekt för detta har igångsatts. Sollentuna Energi har ändrat prismodell för fjärrvärmens (anpassning till faktisk förbrukning). Detta ger en ökad årskostnad för föreningen om ca 2,4%. Föreningens sopsortering kompletterades med metallåtervinning. Föreningen drabbades i slutet av 2014 av sin första stora vattenskada, samarbete med försäkringsbolag och fastighetsskötare fungerade dock smidigt och många lärdomar drogs.

Under 2014 har samtliga överliggare på staket ersatts med tryckimpregnerade dylika och ytskikt på ekonomibyggnadens grund ersatts. Torkskåpen i tvättstugorna bytts ut och återvinning av deras och torktumlarnas överskottsvärme har installerats. En laddstolpe med två uttag för el-bil har installerats i syfte att vara en attraktiv förening i tiden samt dra lärdomar inför framtiden.



Under 2014 genomfördes upphandling av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Samtliga hissar försågs med Konexion-kort vilka underlättar felsökning och kommande åtgärder.

2013 utvidgades återvinningen i soprum med fraktioner för glas och tidningar. Ett gruppavtal med Comhem för leverans av bredband och bredbandstelefon i syfte att sänka kostnaderna för bostadsrättshavarna tecknades. Sedan tidigare har Comhem levererat ett basutbud med TV, vilket nu även blev utökat. Fuktmätning genomfördes i samtliga utrymmen under mark för att förvissa oss om att inte markfukt tränger in i fastigheten.

2012 genomfördes OVK. Samtliga motorvärmare uppdaterades inför vintersäsongen. Utrustningen i tvättstugorna uppdaterades med nya tvättmaskiner samt två nya torktumlare. Ett Bauer-system installerades i avsikt att minska föroreningar och mineraler i såväl vattenledningssystem som värmesystem, detta i syfte att långsiktigt öka effektiviteten och minska framtida underhållskostnader. En radonmätning i ungefär 10% av lägenhetsbeståndet visade att radonstrålningen varierar mellan 0-60 Bq (gränsvärde 200 Bq).

2010 besiktigades samtliga lägenheter och utrymmen genom Anticimex försorg. Samtliga bostadsrättshavare fick tillgång till fakta och kunskap som behövs för att kunna ta det ansvar som åvilar varje bostadsrättshavare. I samband med besiktningen monterades ny brandvarnare i varje lägenhet samt i trapphusen.

Ett arbete inleddes i slutet av 2009 med att ta fram förslag till mätning av individuell vattenförbrukning, i syfte att spara såväl kostnader som miljö. Det visade sig på grund av fastighetens tekniska förutsättningar oväntat omständligt vilket gör att det inte blir lönsamt. En gemensam mätare för tappvarmvatten monterades, och nu mäts och kommuniceras åtgången på varmvatten regelbundet sedan början av 2011.

Hösten 2008 genomfördes en stor elomläggning, vilket innebar att de 101 individuella abonnemangen ersattes med ett enda gemensamt, men fortfarande med individuell mätning av förbrukad hushållsel, vilken debiteras i samband med årsavgift respektive hyra.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 135 (131) medlemmar. Under året har 11 (7) överlåtelse skett. Vid årets slut var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 2 (1) andrahandsuthyrningar. Vid andrahandsuthyrning tas sedan 2016-01-01 ut en avgift enligt stadgar, på f n 4450 kr. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1113 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

På ordinarie föreningsstämma i april 2015 fastslogs en smärre stadgeändring, som utifrån bostadsrättslagen ger möjlighet för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar.

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-07-21

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Under hösten 2015 utvärderade vi föreningen mot deras "Bostadsrättsindikator" (76 poäng av 100 möjliga), vilket gav styrelsen bra information om att vi har mycket viktigt på plats, men också har saker kvar att fortsätta utveckla.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan mot brott, med trappombuden som kontaktpersoner.



Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer gällande 2015:

Fastighetsskötsel o teknisk förvaltning, *EFS AB (fro m 23/3)*, *FSS Fastighetsservice AB* och *Dygnet-Runt-Jour AB (fram till 2015-04-01)*

Ekonomisk förvaltning, *VISMA Services i Uppsala AB*

Städning av gemensamma utrymmen inkl storstädning, *Alice Miljö & Klotter AB (nytt namn)*

Avfallshantering, *SITA AB*, *Sollentuna Energi respektive Ragn-Sells*

Trädgårdsskötsel och snöröjning, *Araskog Trädgård HB*

Fjärrvärmeförsörjning *Sollentuna Energi AB*

Elförsörjning, *Eon*

Fjärr- och bergvärmecentral, *Wahlings Installationservice AB (uppsagda)*

Prognosstyrning av värme, *Elektro Relä AB (uppsagd)*

Hisservice & Hissjour, *Hiss-Craft*

Kabel TV och bredband, *Com hem AB*

Låssmed, *Gerts lås*

Fastighets- och ansvarsförsäkring, *Moderna försäkringar, genom Allians/Bostadsrätterna*

Samfällighet

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende parkering på del av Engelbrekts väg. Anläggningen har lagts i en med två grannföreningar, vilka 2010 slagits ihop till en ny förening, gemensamt ägd samfällighet. Lantmäteriverket fattade under 2013 beslut om samfälligheten. Kostnaden för skötsel och underhåll längs aktuell del av Engelbrekts väg fördelas mellan oss numera två föreningar i förhållande till respektive förenings antal parkeringsplatser inom samfälligheten. Sollentuna kommun ansvarar för skötseln av gång/cykelbanan.

Styrelsen

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2015 och styrelsekonstituering samma kväll, haft följande sammansättning:

Magnus Blixt	Ordförande
Lotta Björk	Kassör
Anita Jansson	Ledamot, fastighetsansvarig
Elisabeth Andersson	Ledamot, trädgårdsansvarig
Gilbert Berglund	Ledamot
Markus Alin	Ersättare, sekreterare
Gunnel Knutsson	Ersättare
Joakim Knutsson	Ersättare
Åke Persson	Ersättare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (8) stycken protokollförda sammanträden, förutom ett flertal arbetsmöten i olika arbetsgrupper för utredningar, besiktningar, upphandlingar och beredning inför beslut, genomgångar med trappombud, leverantörer samt hantering av löpande frågor.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Revisorer valda av föreningsstämma:

BOREV Revisionsbyrå Ordinarie, godkänd revisor Lars Jonasson

BOREV Revisionsbyrå Suppleant, godkänd revisor Tomas Jonasson



Trappombud

I varje trappuppgång finns ett trappombud som utför regelbunden tillsyn av trappuppgången och är en viktig länk mellan bostadsrättshavare och styrelse. Trappombud utses av styrelsen.

Flaggansvariga

Föreningen har tre flaggansvariga, med uppgift att flagga under nationella flaggdagar samt bemärkelsedagar och liknande inom föreningen. Flaggansvariga utses av styrelsen.

Valberedning

Valberedning vald vid föreningsstämma: Pierre Rohdin (sammanställande), Thomas Lindqvist samt Elisabeth Löf.

Dialog och samverkan

Under året har styrelsen informerat samtliga medlemmar genom ett särskilt Infoblad som delats ut i alla brevlådor 4 (5) gånger under året. Infobladen distribueras numera även ut elektroniskt på föreningens nya e-postlista, dit alla intresserade kan anmäla sin adress. Infobladen finns även tillgängliga på hemsidan och utanför tvättstugan. Viss information anslås även på respektive trapphus anslagstavla och på anslagstavlan på servicebyggnaden.

Alla nyinflyttade får genom trappombudets försorg ett välkomstbrev med grundläggande information, som medlemmen behöver för att kunna ta sitt ansvar inom föreningen. Ett exempel på välkomstbrev finns tillgängligt på hemsidan samt delades ut till samtliga medlemmar 2009 samt våren 2014.

Föreningens hemsida www.turebergsalle.se har under året arbetats om från grunden. På hemsidan ligger all information öppen utan inloggning. En öppen e-postlista har skapats, där var och en som önskar information från styrelsen (infoblad och akutinfo) kan anmäla sin e-postadress.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	131	130
Tillkommande medlemmar	13	10
Avgående medlemmar	-9	-9
Summa	135	131

Föreningsstämma genomfördes även denna gång i april. Innan stämman informellt mingel. Stämman genomfördes sedan i Sollentunasalen, kommunfullmäktiges sessionssal. Hälften av föreningens medlemmar närvarade.

En extra föreningsstämma genomfördes i oktober. Denna var föranledd av möjligheterna till utveckling av kräver att utrymme som blivit till en mindre snickarbod behöver tas i anspråk. Innan stämman redovisade styrelsen och energikonsult bakgrund och plan för utveckling av föreningens energisystem.

I maj genomfördes den traditionsenligt trevliga "Vårsopen", då medlemmar gemensamt städade bort vintern och umgicks kring grillen. Trädgårdsentreprenör Christer Araskog vägledde med goda råd avseende växtskötseln. I december genomfördes traditionsenligt trivsamt gårdsglögg.

2015 – i samband med vårsopen – använde vi Brf:s fyrarummare för första gången. Brf:s fyrarummare är ett kommunikationsverktyg, där vi alla snabbt och enkelt kan se var vår förening befinner sig i en specifik fråga. Vi prövade Brf:s fyrarummare på frågan om "objudna gäster i vårt soprum". Avsikten är att vi ska använda Brf:s fyrarummare för att "känna av" var föreningen befinner sig i specifika frågor som är knutna till Brf:s idé. Texten i de olika rummen pekar på tillstånd vi alla hamnar i i olika situationer. Det är tillstånden som är själva mätverktyget.



Brf Turebergs Allés Fyrarummare

NÖJDHET

”Föreningen känns stabil och trivsamt. Medlemmar tar ansvar för både det egna och det gemensamma. Värdet på våra bostadsrätter är gott. Föreningen är tydlig, inbjudande, fräsch och respektfull. Medlemmarna är genuint nöjda med sitt boende. Detsamma gäller föreningens två hyresgäster. Det finns inget behov av större förändring. Vi pratar kontinuerligt om det som behövs. Omsättningen av medlemmar är normal och det är enkelt att vara ny i föreningen. Föreningen har kompetenta och prisvärda leverantörer och det pratas gott om vår förening.”

INSPIRATION

”Föreningens klimat är kreativt och inbjuder till nytänkande. Ingenting känns omöjligt och alla idéer prövas. Föreningen är livfull, det bubblar och sjuder av aktiviteter i föreningen och många engagerar sig gärna. Många träffas på gården eller i föreningens lokal. Föreningens gemensamma traditioner och formella möten är öppna och välbesökta. Föreningen är aktiv i kontakter inom närområdet samt följer utvecklingen inom aktuella områden. Styrelsen och stämman tar beslut utifrån långsiktig hållbarhet.”



CENSUR

”Missnöje pyser här och där. Det snackas på gården i stället för på föreningens möten. Medlemmar irriterar sig på varandra. Projiceringarna är många. Strutsmentalitet råder, det får någon annan göra. Så här har jag alltid gjort går före eftertanke och hänsynstagande. Det var bättre förr – andan är stark och umgängesklimatet är formellt. Förändringsviljan är låg. Föreningen känns lite trött, ansträngd och mekanisk.”

FÖRVIRRING

”Man vet inte vart man ska vända sig. Det är många frågor i luften, men det finns inga klara besked. Föreningen genomsvyras av dubbla budskap. Det saknas linje. Föreningen jobbar enbart kortsiktigt och händelsestyrt och löser frågor provisoriskt. Öppna konflikter finns inom föreningen. Det är ofta frustration och stress i luften, med en känsla av kaos. Föreningen har oroande hög omsättning på medlemmar. Viljan att förändra har en personlig grund, där överenskommelser inom Brf åsidosätts. Ekonomin försämras.”

Framtagen av Brf Turebergs Allés medlemmar 2012 – 2014

2014 inbjöds till tre öppna seminarier för medlemmar i syfte att färdigställa ”Brf Turebergs Allés fyrarummare.” Vid samma tillfälle kommunicerades den kommande ”Idé för Brf Turebergs Allé”. 2013 inbjöds till två öppna seminarier på tema ”föreningens kommunikations-klimat”, i syfte att få en bild av hur väl vi lever upp till föreningens idé. Vi använder verktyget *förändringens fyra rum*.

Planerad verksamhet under kommande år

Under kommande år planerar styrelsen att fortsätta på inlagen väg, med en övergång från en hållbarhetsfas till en underhållsfas. Ränteläget förutspås vara fortsatt lågt, föreningen har solid ekonomi. Genomförd energianalys visar tydligt att ytterligare steg behöver tas för att säkra att föreningens energitillförsel hålls på en hållbar och effektiv nivå, föreningen planerar en större investering i utbyggd bergvärme. En av föreningens trogna hyresgäster avslutar sin verksamhet våren 2016, men vi hyser gott hopp om att finna ersättare då lokalen bedöms ha attraktivt läge. Ett samarbete med mäklare specialiserad på affärslokaler inleddes för detta arbete under 2015. Det är viktigt att vi ser var vi är och blickar framåt nu när föreningen fyllt dryga 15 år och vi på sikt får räkna med ökat underhållsbehov, där vi vill fånga upp tidiga signaler. Närmast kommande år ser styrelsen att en preliminär prognos för årsavgiften är en höjning om 1% årligen.

Föreningens ekonomi

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att naturligt ökande underhållskostnader kan kompenseras genom sänkta drifts- och lånekostnader, alternativt höjda avgifter.

Årsavgifter

Efter att årsavgifterna varit oförändrade sedan 2004 sänktes dessa med 2% år 2007 och var sedan oförändrade år 2008-2011. 2012 genomfördes en planerad höjning om 1%. 2013-2016 hålls årsavgiften återigen oförändrad. Genomsnittlig årsavgift är 778:-/kvm (771:-/kvm år 2008-2011, 787 kr/kvm år 2006). Hyresavgiften för parkeringsplats med uttag för motorvärmare är 270:- per månad.



Fastighetsskatt & Räntebidrag

Fastigheten har åsatts värdeår 2000. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten befriad från fastighetsskatt under fem år, från 2001-01-01. Fr.o.m. 2006 var fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under fem år och med full fastighetsskatt fr.o.m. år 2011. Räntebidragen upphörde även helt detta år.

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Ekonomisk översikt – Nyckeltal o flerårsöversikt

Styrelsen inledde under 2010 ett arbete med att ta fram olika nyckeltal för föreningen, vilka över tiden kan ge såväl styrelse som medlemmar, presumtiva medlemmar, banker, försäkringsbolag mfl relevant information. *Nyckeltalsdefinitioner i tilläggsupplysningar.*

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 144	6 166	6 167	6 263	6 112
Resultat efter finansiella poster	693	691	980	672	1 131
Soliditet %	60	59	58	57	56
Kassalikviditet, %	111	65	116	107	73
Underhållsfond, tkr	2 253	2 073	1 893	1 713	1 353
Lån per kvm bostadsyta	6 813	6 900	7 200	7 367	7 614
Genomsnittlig skuldränta, %	2,84	3,6	3,6	3,7	2,6
Extra amorteringar	-	1 468	500	200	1400
Taxeringsvärde, tkr	96 013	96 013	96 013	93 397	93 397
Driftskostnader kr/m ²	114	126	73	65	78
Underhållskostnader kr/m ²	91	44	38	92	58
uppvärmningskostnader kr/m ²	92	87	95	93	97
Vattenförbrukning m ³ /år	6 896	7 204	7 004	6 724	7 536
– varav varmvatten m ³ /år	2 581	2 607	2 555	2 833	–
Kvadratmeterpris överlåtelse	2015	2014	2013	2012	2011
Medel kr/m ²	34 892	31 015	26 858	26 858	24 800
Median kr/m ²	33 864	27 673	26 938	26 938	25 600
Spännvidd tkr/m ²	29–44	28–35	23–31	24–31	13–30

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	10 202 329
årets resultat	692 069
Totalt	10 894 938

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs

180 000
10 714 938
10 894 938

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning, årsavgifter och hyror	2	6 144 400	6 165 606
Övriga intäkter		109 545	2 694
Summa Rörelseintäkter		6 253 945	6 167 317
Rörelsekostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	3	-3 048 915	-2 573 354
Övriga externa kostnader		-214 228	-208 740
Personalkostnader	4	-114 919	-133 582
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-838 916	-838 299
Summa rörelsekostnader		-4 216 978	-3 753 975
Rörelseresultat		2 036 967	2 414 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1020	4 218
Räntekostnader		- 1 345 379	- 1 727 474
Summa finansiella poster		-1 344 358	-1 723 256
Resultat efter finansiella poster		692 609	691 069
Resultat före skatt		692 609	691 069
Skatt på årets resultat			-913
Årets resultat		692 609	690 156

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	116 260 565	117 099 481
Inventarier, verktyg, installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		116 099 481	117 099 481
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500 248	1 500 230
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500 248	1 500 230
Summa anläggningstillgångar		117 760 813	118 599 711

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	318	-
Övriga kortfristiga fordringar	129 566	128 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 415	106 394
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>238 299</u>	<u>235 291</u>

Kassa och bank

1 968 059	1 088 294
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 206 358</u>	<u>1 323 585</u>
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

<u>119 967 172</u>	<u>119 923 296</u>
--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

8

Bundet eget kapital

Insatskapital	58 456 000	58 456 000
Underhållsfond	2 253 115	2 073 115
	<u>60 709 115</u>	<u>60 529 115</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 202 329	9 692 173
Årets resultat	692 609	690 156
	<u>10 894 938</u>	<u>10 382 329</u>

Summa eget kapital

<u>71 604 053</u>	<u>70 911 444</u>
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	46 367 302	46 967 302
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>46 367 302</u>	<u>46 967 302</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Leverantörsskulder	105 556	165 653
Skatteskulder	261 478	257 176
Övriga skulder	10 854	12 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 019 294	1 008 906
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 995 817</u>	<u>2 044 550</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>119 967 172</u>	<u>119 923 296</u>
--------------------	--------------------

Ställda panter och säkerheter

67 500 000	67 500 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------



Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta: *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*

Genomsnittlig skuldränta: *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.*

Driftskostnader: *Kostnader för snöröjning, trädgård, städ, hissar, sophämtning, TV dividerade med total boarea.*

Underhållskostnader: *Kostnader för fastighetsskötsel och reparationer dividerade med total boarea.*

Uppvärmningskostnader: *Kostnader för fjärrvärme (såväl varmvatten som del av värme) dividerat med total boarea. Elkostnaden för bergvärmerna ingår ej.*

Kvadratmeterpris: *Försäljningspris dividerat med kvadratmeter enligt lägenhetsförteckning, medel och median av dessa kvoter.*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Till- och ombyggnation	154

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Föreningens intäkter

	2015-01-01– 2015-12-31	2014-01-01– 2014-12-31
Hyror	317 340	317 500
P-platser	208 934	208 484
Övriga hyror	10 533	5 300
Årsavgifter	5 363 472	5 363 471
El	243 083	270 371
Kravavgift	1020	480
Öresutjämning	18	-
	6 144 400	6 165 606

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	131 194	70 875
Snöröjning	46 600	35 391
Trädgårdsskötsel	93 200	103 998
Städ	142 050	184 318
Övriga fastighetskostnader	158 520	62 348
Vattenskada	227 260	3 389
Reparationer	-	7 426
Reparationer tvättstuga	1 215	71 300
Reparation hissar	106 924	81 743
Reparation byggnad	21 420	5 994
Reparation utomhus	205 349	1 009



Hissavtal	35 434	34 841
Serviceavtal	23 102	33 864
El	486 083	426 633
Fjärrvärme	546 155	602 198
Vatten	161 363	164 185
Sophämtning	150 331	161 502
Fastighetsförsäkring	83 702	77 393
Kabel-TV	298 256	316 504
Fastighetsskatt	130 757	128 443
	3 048 915	2 573 354

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	95 800	112 500
	95 800	112 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	19 119	21 082
	114 919	133 582

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	129 224 063	129 224 063
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
– Vid årets början	-12 124 582	-11 286 283-
Årets avskrivning på byggnad	-838 916	-838 299
Utgående avskrivning enligt plan på byggnad	-12 963 498	-12 124 582
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	116 260 565	117 099 481

Taxeringsvärde Tackan 10

Taxeringsvärde byggnad	69 725 000	69 725 000
Taxeringsvärde mark	26 288 000	26 288 000
	96 013 000	96 013 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	2 013 000	2 013 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	88 619	88 619
Akkumulerade, utgående, avskrivningar enligt plan	-88 619	-88 619

Utgående redovisat värde - -

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Handelsbanken Lux Korträntefond	1 500 248	1 550 370



Not 8 Eget kapital

<i>Årets förändring av eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Belopp vid årets ingång	58 456 000	- 2 073 115	9 692 173	690 156	70 911 444
Disposition enligt föreningsstämma					
Reservering till underhållsfond		180 000			180 000
lanspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			510 156	-690 156	-180 000
Årets resultat				692 069	692 069
Belopp vid årets utgång	58 456 000	2 253 115	10 202 329	692 609	71 604 053

Not 9 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta % 2014-12-31</i>	<i>Räntan bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2016 enligt låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2015-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2014-12-31</i>
SEB		Rörlig (90 dagar)	200 000	15 252 052	15 452 052
Swedbank	4,18	2016-09-26	200 000	15 200 000	15 400 000
Handelsbanken	3,87	2017-06-30	200 000	16 515 250	16 715 250
Totalt			600 000	46 967 302	47 567 302

Slutligen önskar styrelsen rikta ett stort tack till alla trappombud, flaggmästare, medlemmar och hyresgäster.

Det är utvecklande att vara styrelse i en förening där medlemmarna trivs och tar såväl enskilt som gemensamt ansvar!

Sollentuna 2016-02-14

Elisabeth Andersson

Gilbert Berglund

Lotta Björk

Magnus Blixt

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Anita Jansson

Lars Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB