

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10**

714400-0507

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, 714400-0507 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Att bo i en Bostadsrättsförening - Vad innebär det?

Med bostadsrätt äger du inte din lägenhet i egentlig mening.

Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en nyttjanderätt till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland era boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

## Verksamhetsberättelse

### Fastighet:

Föreningen äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles Gränd 4-6 och Tullportsgatan 11-13 Norrtälje. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1949 innehåller 48 st bostadsrätter med en total lägenhetsyta om 3 358 kvm.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	20	12	11

Dessutom finns i fastigheten 12 st lokaler om totalt 1 916 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm). Samtliga tre lokaler var uthyrda vid ingången av 2015. Dessutom finns 4 st förråd (131 kvm) som hyrs ut till medlemmar. Till byggnaden finns även 46 parkeringsplatser.

Föreningen har även en PUB Pub Hadi i källaren vid Galles Gränd 6B. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster, TV, dartspele, och lite enklare köksutrustning.

En väl utrustad verkstad finns för div ändamål i källaren vid Galles Gränd 6B.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If.

### Parkeringsplatser:

Föreningen har 46 st parkeringsplatser. Samtliga platser är uthyrda till föreningens medlemmar.

*På grund av ökat intresse av parkeringsplatser har styrelsen beslutat att gästparkeringarna nr 25 och 26 ska övergå till permanenta p-platser.*

*Från och med 1 april -15 är dessa p-platser uthyrda till medlemmar i föreningen.*

### Styrelsen

Brf Hadi nr 10s styrelse har under året haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Vald till årsstämman</i>
Lena Andersson	Ordförande	2016
Agne Carlsson	Vice ordf	2016
Eva Thessén	Sekreterare	2016
Marita Nilsson		2017
Tomas Lund		2017
<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Erik Eckerström		2016
Lars Blidfors		2016
Heikki Hast		2016

Styrelsen har under år 2015 hållit 5 protokollförda möten.

#### Revisorer

Revisionen har skötts av

Elisabeth Löchting Auktoriserad revisor Löchting Revision AB

Stina Söderlind Revisorsuppleant

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Lindén och Henrica Lindqvist.

#### Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 110.000 kr

#### Vicevärd

Styrelsen i sin helhet sköter vicevärdssysslan.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och vice ordförande i förening.

#### Följande medlemmar har avlidit sedan föregående stämma:

Ingrid Mattsson

#### Förvaltning

Övergripande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Lena Andersson och vice ordförande Agne Carlsson har haft det övergripande ansvaret. Redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Svanberga/Nacka. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av föreningens anställda fastighetsskötare Ronny Ericsson. Marita Nilsson och Agne Carlsson har från styrelsens sida ansvarat för skötsel och drift.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

##### Styrelsen har under året arbetat med följande:

Föreningen har under året haft två st städdagar den 9 maj och den 10 oktober.

Vi träffas och gör en gemensam vår- och höststädning av gården.

Underhåll av fönster har skett. I samband med detta har samtliga medlemmar haft en möjlighet att själva beställa målning av de delarna som är respektive medlems ansvar.

Görla Plåtslageri AB har varit och kontrollerat och bytt ut tegelpannor på taket på Tullportsgatan som har blivit skadade av solfångaranläggningen.

Endast kolfilterfläktar får installeras i lägenheterna. Däremot får PAX fläktar användas i badrummen.

*Styrelsen kommer under året göra en inventering av respektive lägenhets fläktsystem. Anledningen till detta är att det förekommer två olika typer av fläktsystem i lägenheterna. (Kolfilterfläktar och direktkopplade till ventilationssystemet)*

Roslagsträdgård anlätades för att rensa ogräset i häcken längs Galles Gränd.

I samband med den årliga avläsningen av elmätaren genomfördes även en kontroll av att det finns fungerande brandvarnare i lägenheten.

*Det är föreningens skyldighet att kontrollera att det finns brandvarnare i samtliga lägenheterna och det är lägenhetsinnehavaren skyldighet att se till att det finns ett fungerande batteri*

En intresseanmälan gjordes för att få igång en arbetspool i föreningen. Intresset var väldigt lågt så fn finns ingen arbetspool.

*På grund av ökat intresse av parkeringsplatser har styrelsen beslutat att gästparkeringarna nr 25 och 26 ska övergå till permanenta p-platser.*

*Från och med 1 april -15 är dessa p-platser uthyrda till medlemmar i föreningen.*

*Migreringen från Tele2 till Bredbandsbolaget gjordes 22/1 2015.*

*Migreringen från Etanet till Telia (bredbandet) kommer att ske den 27/3 2015.*

## Besiktning av fastigheten

### Kommande års underhåll

Under perioden 8/1 tom 7/3 pågår en radonmätning i 16 st lägenheter. Två i varje trapphus.

Utifrån resultatet från denna mätning kommer styrelsen att ta tag i ev åtgärder.

Roslagens Styrinstallation har påbörjat div jobb enligt nedan:

Installation av värmekabel i hängrännan mellan 11 A och 13 B (finns i nuläget ut mot Tullportsgatan)

Timer till tvättstugan med stopptid 21:00. I samband med installationen har även en del elledningar och el-centraler bytts ut då dessa var gamla och i väldigt dåligt skick.

Urkoppling av solfångarsystemet

Inbyggnad av el-centralerna.

Lr sensorer i källarna

Nya automatiska tidur för lås i varje port

Byte av befintliga torkskåp till nya (energisnålare)

Sotning skall utföras vart fjärde år (2012)

OVK, obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras vart sjätte år. (2012)

Stamrensning/stampspolning ska genomföras vart femte år. (2012)

*Styrelsen är väl medveten om att det i framtiden kommer att krävas en renovering av fönster alt byte av fönster i fastigheten. I samband med en sådan åtgärd kommer det även att krävas en åtgärd/översyn av ventilationen, vilket kommer att medföra stora kostnader för föreningen. Dessa åtgärder kommer i framtiden att påverka föreningens totala ekonomi, vilket kan medföra en framtida höjning av avgiften.*

### Miljö

Energideklaration är enligt lagkrav upprättad 2009.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 mars 2015.

Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden

Årets resultat jämfört med budget har ökat en förklaring kan vara lägre ränte- och elkostnader.

Föreningen har god soliditet och kassaflöde varför medlemsavgifterna fortfarande kan hållas låga.

Fastigheterna är i gott skick och inga stora åtgärder är planerade.

### Upplåtelse och överlåtelse:

Under året har 5 överlåtelse av lägenheter ägt rum.

F2a Kersti Waldenhagen - Taxén har överlåtits till Lars Björklund

A1a Peves Ab har överlåtits till Lemo Golf AB

A1b Lennart Karlsson har överlåtits till Lemo Golf AB

G1c Heikki Hast har överlåtits till Elena Bobunova

F1a Ingrid Mattssons dödbo har överlåtits till Eine Mattsson

### Avtal

Norrtälje Energi

El

Bredbandsbolaget

KabelTV

Telia

Bredband

### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 508 481	2 619 430	2 387 657	2 536 115
Resultat efter finansiella poster	317 022	390 791	-492 420	270 630
Soliditet, %	53	51	45	47
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (4 916 kvm)	309	309	309	324
Fjärrvärmekostnad kvm	89	92	89	89

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 726 644
årets resultat	317 022
Totalt	2 043 666
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	2 003 666
Summa	2 043 666

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 508 481	2 619 430
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 508 481</b>	<b>2 619 430</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 569 873	-1 598 876
Personalkostnader	1	-292 933	-271 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-273 190	-289 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 135 996</b>	<b>-2 159 184</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 485</b>	<b>460 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	3 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 729	-72 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 463</b>	<b>-69 455</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317 022</b>	<b>390 791</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>317 022</b>	<b>390 791</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Arets resultat</b>		<b>317 022</b>	<b>390 791</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	5 915 733	6 170 546
Inventarier, verktyg och installationer	3	38 213	56 590
Summa materiella anläggningstillgångar		5 953 946	6 227 136
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 438 194</b>	<b>6 711 384</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		191 165	171 875
Övriga fordringar		480	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 386	52 710
Summa kortfristiga fordringar		246 031	224 585
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 892 855	1 388 257
Summa kassa och bank		1 892 855	1 388 257
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 138 886</b>	<b>1 612 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 577 080</b>	<b>8 324 226</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		2 269 190	1 879 190
Summa bundet eget kapital		2 494 700	2 104 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 726 644	1 725 853
Årets resultat		317 022	390 791
Summa fritt eget kapital		2 043 666	2 116 644
<b>Summa eget kapital</b>		4 538 366	4 221 344
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 900 000	2 950 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	2 950 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	50 000	50 000
Leverantörsskulder		19 280	39 249
Skatteskulder		270	-49 781
Övriga skulder		356 107	405 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		713 057	708 054
Summa kortfristiga skulder		1 138 714	1 152 882
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		8 577 080	8 324 226

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 096 000	6 096 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	6 096 000	6 096 000

### Ansvarsförbindelser

Garantibelopp Fastigo	2 104	2 236
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	2 104	2 236



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.  
Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

#### Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnad miljöstation	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelse	110 000	90 500
Löner och andra ersättningar:	115 085	120 790
<b>Summa</b>	<b>225 085</b>	<b>211 290</b>
Sociala kostnader	67 848	59 912

## Upplysningar till balansräkning

### Not 2 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 204 540	12 204 540
	12 204 540	12 204 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 033 994	-5 779 181
-Årets avskrivning enligt plan	-254 813	-254 813
	-6 288 807	-6 033 994
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 915 733</b>	<b>6 170 546</b>
Taxeringsvärde byggnader	25 983 000	25 983 000
Taxeringsvärde mark	16 953 000	16 953 000
	42 936 000	42 936 000

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	356 840	293 152
-Nyanskaffningar		63 688
	356 840	356 840
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-300 250	-265 976
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 377	-34 274
	-318 627	-300 250
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 213</b>	<b>56 590</b>

#### Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>484 248</b>	<b>484 248</b>
Marknadsvärde	525 098	526 750

#### Not 5 Eget kapital

	Medlemmarnas insats	reparationsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	225 510	1 879 190	2 116 644
Disposition enl årsstämmobeslut		390 000	-390 000
Årets resultat			317 022
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>225 510</b>	<b>2 269 190</b>	<b>2 043 666</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	50 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 700 000
<b>Lånet har under året haft rörlig ränta.</b>	<b>2 950 000</b>

## Underskrifter

<sup>2</sup>  
Norttälje den 18 mars 2016.



Lena Andersson  
Ordförande



Agne Carlsson  
Vice ordförande



Eva Thessén  
Ledamot



Marita Nilsson  
Ledamot



Tomas Lund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2016.



Elizabeth Löchting  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10,  
org.nr 714400-0507

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldighet mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 2 mars 2016

Elizabeth Løchting  
Auktoriserad revisor

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950

1950