

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m². Taxeringsvärdet är 70 280 tkr, varav byggnadsvärdet är 52 600 tkr och markvärdet 17 680 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	52	
Summa	136	6 137

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2	Björkvallatorget 1
Björkvallavägen 2A	Björkvallavägen 2C
Centralvägen 7	

Förvaltning

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utförs av Renew.
- Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2016 gällande markskötseln är tecknade med Renew
- Service AB.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvärd AB.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Stefan Niklasson	Ordförande Fastighets- och miljöansvarig Kassör
Ulla Bruckner	Sekreterare Vice ordförande
Per-Olof Bergman Majja-Liisa Annunen Johan Niltén	Nycklar/lås – samt port, telefoni Lokalansvarig HSB-representant

Avgående styrelseledamöter

Ulla Bruckner
Maija-Liisa Annunen

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Stefan Niklasson, Ulla Bruckner, Johan Niltén och P-O Bergman två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Stig-Gustav Björklund

Revisorsuppleant

Tommy Pettersson

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

Valberedning

Edith Rodeby Sammankallande
Britt Öberg
Christer Holm

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Stefan Niklasson

Suppleant

Maija-Liisa Annunen

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	6 058	6 057	6 111	6 049	6 039
Rörelseresultat, tkr	1 394	2 174	-1	1 649	3 319
Årets resultat, tkr	376	871	-1 441	113	1 487
Balansomslutning, tkr	75 988	72 222	72 497	72 846	73 667
Soliditet, %	33	34,3	33	34,8	34,2
Fond för yttre underhåll, tkr	3 169	3 434	4 207	3 989	3 803
Belåning, kr/kvm	9 189	8 632	8 817	8 631	8 817
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	776	816	816	816	816
Eget kapital tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Ingående balans	24 770	23 899	25 340	25 227	23 740
Årets resultat	376	871	-1 441	113	1 487
Utgående balans	25 146	24 770	23 899	25 340	25 227

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler vilket ger en avdragsrätt på 4,5 % på gemensamma inköp och kostnader.

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

Årsredovisningen är i år upprättad enligt regelverket K3, viket innebär att avskrivningarna har ökat med 828 360 kr jämfört med föregående år.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 hållit 14 st protokollförda möten

Renoveringar och underhåll av vår fastighet 2016

- 1 Bergvärmerna är nu i drift. I dag tillverkar vi värme och varmvatten själva. Detta innebär att Fortum fjärrvärme nu är bortkopplat
- 2 Våra vindar är tilläggsisolerade under hösten 2016 Cremab AB (ca 30 cm extra fyllnad) Miljö klassat.
- 3 Nytt sopsystem är tvunget, beslutat och beställt. Det nya sopsystemet tas i drift under april 2017. (Matavfall och hushållsopor sorteras var för sig).
- 4 Vattenbesparingssystemet är beställt och installeras våren 2017. Beräknad besparing på 20-30 % på dagens förbrukning.
- 5 LED-belysningen i trapphusen är nu genomförd med rörelsedeckare för bästa driftekonomi.
- 6 Föreningen har två st altanbalkonger. Dessa är omtätade med nytt ytskikt, samt hängrännor och stuprör är utbytta.
- 7 Två st altangolv är byggda på innergården och med dessa även två st blomlådor med spalje för klängväxter.
- 8 Samtliga fönster i tvättstugor och förråd har tätats om, samt persienner är reparerade.
- 9 Lokalen på Kvarnvägen byter boende. Ny ägare är Antonius skor som flyttar in 1/2 2017
- 10 Avtal tecknat med AVT-ventilation. Detta för bästa tänkbara luftkvalitet. OVK-besiktningen är nu färdig.
- 11 ITK hissar har gått igenom samtliga våra fyra hissar och enligt protokoll är dessa i bra skick
- 12 Serviceavtal är tecknat med Väsby Lås och Larm som sköter våra entréer och övrigt rörande lås samt dörrstängare etc. Dessutom har samtliga boende ett rabatterat pris i deras butik.
- 13 Nytt fjärröppningssystem till garagedörren har installerats.
- 14 Vattenutkastare samt slang är placerat utanför vår lokal. Vill man hjälpa till med vattning när behov finns är vi tacksamma för hjälp.
- 15 Utanför lokalen är en brevlåda uppsatt där flaggan förvaras. Har man något speciellt att fira är det bara att hissa flaggan (glöm inte att även hala den).
- 16 Ny hissoperatör är kontrakterad (ITK hiss). En total genomgång av våra hissar är genomförd och samtliga kontakter på varje hissdörr är utbytta.
- 17 Ingen amortering har gjorts under året. Detta på grund av, att ett lån skrivs om den 27/1 2017. Det kommer att amorteras med 2 000 000 kr. På så vis får vi det bästa utfallet, då vi gör en betydande räntevinst.

Hemsidan www.brfoptimus.se har fått ett litet nytt utseende, och styrelsen arbetar på att den kommer att innehålla mer information framöver.

Hannah Swain - boende i föreningen - hjälper oss med hemsidan.

Kommande projekt 2017

Vattenbesparing är ytterligare ett projekt som vi i dag tittar på. Med mycket små medel går det att minska vårt användande. Information kommer att läggas ut på hemsidan under 2017.

Och till sist, det är nu viktigt att vi tänker på vädringen av våra lägenheter, perioden oktober till april, korta vädringsperioder. Detta för att återvinningen skall fungera optimalt. Om man tycker det är för varmt, så ställ ner elementen. Max värmen är nu satt till 22,5 grader.

Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 776 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 6 st sålts. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övriga händelser

Budget för 2017

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 1 044 tkr.

Vi vill också påminna om att gå in på hemsidan www.brfoptimus.se för vidare nyheter och information.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ha lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 866 270
Årets resultat	<u>376 342</u>
	8 242 612

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 242 612
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	103 573
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-218 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	8 128 185

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016	3 168 625
Årets förändring	<u>114 427</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2017	3 283 052

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

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	6 058 496	6 056 868
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 622 963	-2 553 631
Planerat underhåll	Not 4	-103 573	-449 840
Fastighetsskatt		-243 560	-149 614
Avskrivningar	Not 5	<u>-1 694 386</u>	<u>-729 486</u>
Summa fastighetskostnader		-4 664 483	-3 882 570
Rörelseresultat		1 394 014	2 174 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 749	9 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 029 421</u>	<u>-1 312 679</u>
Summa finansiella poster		-1 017 672	-1 303 110
Årets resultat		376 342	871 188

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	69 147 162	67 842 197
Mark		2 070 000	2 070 000
Markanläggningar	Not 9	86 707	0
Inventarier	Not 10	44 553	0
Summa anläggningstillgångar		<u>71 348 422</u>	<u>69 912 197</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		29 895	39 598
Avräkningskonto HSB		1 716 829	675 091
Övriga fordringar	Not 11	7 226	914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	275 974	98 856
		<u>2 029 924</u>	<u>814 459</u>

Kassa och bank	Not 13	2 609 578	1 495 252
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 639 502</u>	<u>2 309 711</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>75 987 925</u>	<u>72 221 908</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 735 021	13 735 021
Fond för yttre underhåll		3 168 625	3 433 565
		<u>16 903 646</u>	<u>17 168 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 866 270	6 730 142
Årets resultat		376 342	871 188
		<u>8 242 612</u>	<u>7 601 330</u>
Summa eget kapital		<u>25 146 258</u>	<u>24 769 916</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	49 499 891	46 499 891
		<u>49 499 891</u>	<u>46 499 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		258 394	316 604
Skatteskulder		114 182	23 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	366 240	186 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	602 960	424 973
		<u>1 341 776</u>	<u>952 101</u>
Summa skulder		<u>50 841 667</u>	<u>47 451 992</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>75 987 925</u>	<u>72 221 908</u>

Not 1 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	2,1	2108
Ombyggnader, bergvärme	Linjär	4,0	2040
Ombyggnader, takisolering	Linjär	6,7	2030
Markanläggning, trall	Linjär	6,7	2030
Inventarier	Linjär	10,0	2025

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 39 129 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 268 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	66 600
Mötesarvoden	58 500	18 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	2 500
Övriga arvoden och ersättningar	10 000	0
Sociala kostnader	33 721	13 831
Summa	194 221	101 431

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 354 968	4 397 712
	Årsavgifter lokaler	762 960	888 874
	Hysesintäkter lokaler	596 346	437 370
	Hysesintäkter garage och p-platser	238 400	233 200
	Konsumtionsavgifter, bredband till medlemmar	105 000	105 000
	Övriga intäkter	822	-5 288
	Brutto	6 058 496	6 056 868
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	403 813	361 044
	Löpande underhåll	383 600	346 520
	El	313 842	244 800
	Uppvärmning	303 406	486 980
	Vatten	169 999	153 535
	Sophämtning	184 213	162 102
	Fastighetsförsäkring	58 019	48 352
	Städning	77 199	80 670
	Förvaltningskostnader	257 654	268 991
	Extern revision	8 838	8 288
	Personalkostnader	194 221	101 431
	Övrig drift	268 159	290 917
		2 622 963	2 553 631
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, ventilation	0	61 937
	Underhåll av gem utrymmen, målning trapphus	0	144 226
	Underhåll av gem utrymmen, tvättutrustning	0	52 523
	Underhåll av installationer, belysning	0	191 154
	Underhåll av bostäder, VA/Sanitet, stamspolning	61 813	0
	Underhåll av markytor, Gräsytor	38 625	0
	Underhåll, övrigt	3 135	0
		103 573	449 840
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	1 557 846	729 486
	Om- och tillbyggnad	125 397	0
	Maskiner och inventarier	4 950	0
	Markanläggningar	6 193	0
		1 694 386	729 486
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 313	1 044
	Ränteintäkter skattekonto	878	895
	Ränteintäkter bankkonto	8 853	0
	Övriga ränteintäkter	705	7 631
		11 749	9 569
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 028 256	1 310 939
	Övriga räntekostnader	1 165	1 740
		1 029 421	1 312 679

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 099 991	73 099 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 257 794	-4 528 308
Årets avskrivningar	-1 557 846	-729 486
Utgående avskrivningar	-6 815 640	-5 257 794
Bokfört värde byggnader	66 284 351	67 842 197
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	188 100	188 100
Årets investeringar	2 988 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 176 306	188 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 100	-188 100
Årets avskrivningar	-125 395	0
Utgående avskrivningar	-313 495	-188 100
Bokfört värde ombyggnader	2 862 811	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	69 147 162	67 842 197

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	40 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	12 600 000	3 486 000
	52 600 000	42 486 000
Mark - bostäder	14 800 000	13 400 000
Mark - lokaler	2 880 000	3 118 000
	17 680 000	16 518 000
Taxvärde totalt	70 280 000	59 004 000

Not 9 Markanläggningar

Årets investeringar	92 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 900	0
Årets avskrivningar	-6 193	0
Utgående avskrivningar	-6 193	0
Bokfört värde	86 707	0

Not 10 Inventarier

Årets investeringar	49 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 503	0
Årets avskrivningar	-4 950	0
Utgående avskrivningar	-4 950	0
Bokfört värde	44 553	0

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 685	914		
Övriga fordringar		3 541	0		
		<u>7 226</u>	<u>914</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		63 794	58 019		
Kabel-Tv		15 122	14 823		
Retroaktiv hyra lokal		145 480	0		
Övrigt		51 578	26 014		
		<u>275 974</u>	<u>98 856</u>		
Not 13 Kassa och bank					
SBAB		2 442 064	1 018 210		
Swedbank		167 514	477 041		
		<u>2 609 578</u>	<u>1 495 252</u>		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	13 735 021	3 433 565	6 730 142	871 188	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-264 940	1 136 128	-871 188	
Årets resultat				376 342	
Belopp vid årets slut	13 735 021	3 168 625	7 866 270	376 342	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2853412332	1,88%	2022-12-20	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412340	1,49%	2021-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412381	3,06%	2017-01-27	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412423	3,19%	2018-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412449 rörligt	0,52%	2017-03-28	4 474 891	0
Swedbank Hypotek	2857376376	0,75%	2017-03-24	4 025 000	0
Swedbank Hypotek	2857448233	0,75%	2017-03-24	3 000 000	0
				<u>49 499 891</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2016-12-31					49 499 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 499 891
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				66 201 000	66 201 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				66 201 000	66 201 000

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	108 638	27 921
Inre fond	75 852	75 852
Övriga kortfristiga skulder	181 750	83 079
	<u>366 240</u>	<u>186 852</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	473 767	227 785
Upplupna räntekostnader	74 639	78 555
Upplupen el	35 252	24 203
Upplupen värme	0	63 608
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 302	30 822
	<u>602 960</u>	<u>424 973</u>

Upplands Väsby 2017-

Stefan Niklasson

Per-Olof Bergman

Ulla Bruckner

Maija Liisa Annunen

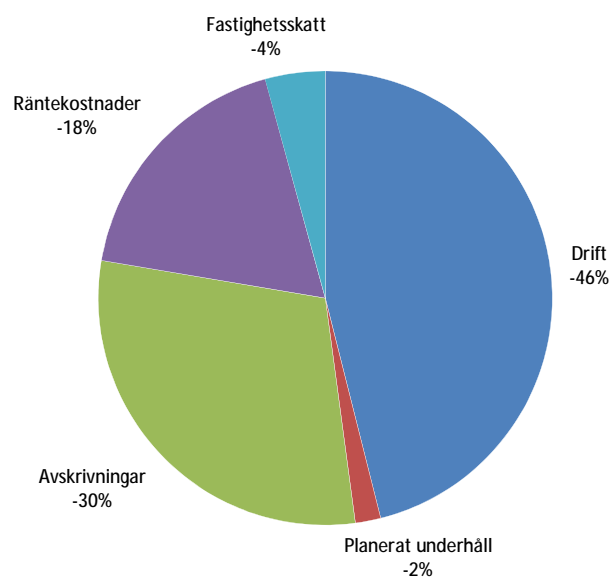
Johan Niltén

Vår revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

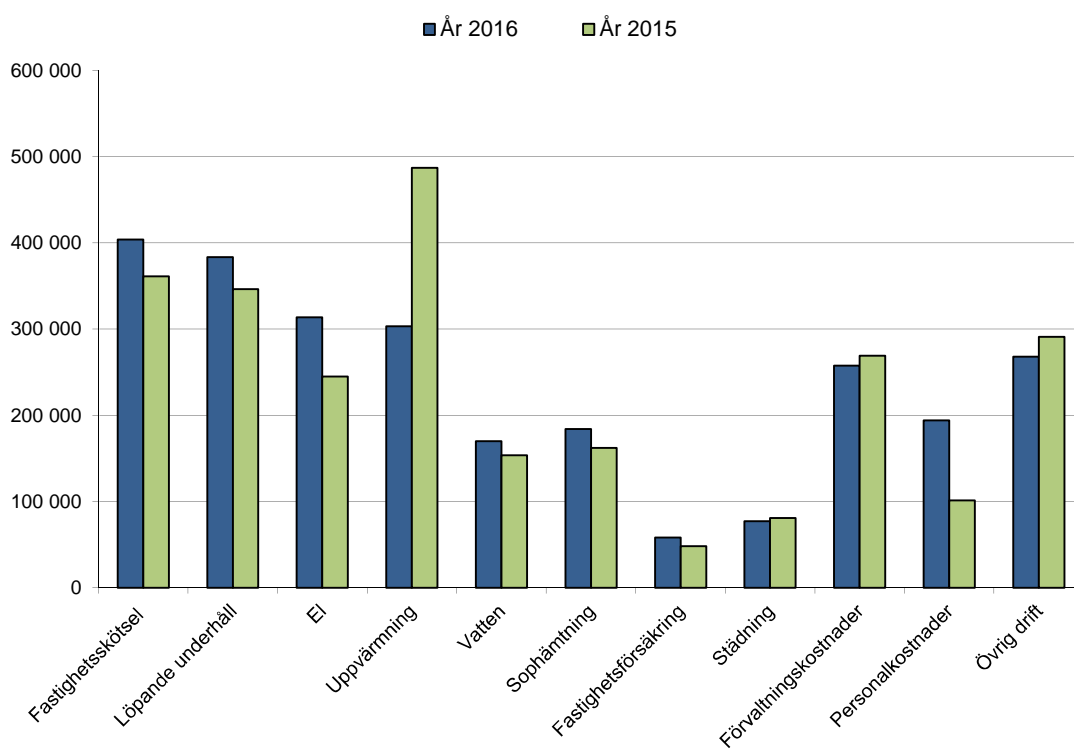
Stig-Gustav Björklund
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2016-01-01
2016-12-31

2015-01-01
2015-12-31

Not 3

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	28 954	35 924
4016	Lås/nycklar	28 413	0
4481	Fastighetsskötsel, avtal	178 498	161 354
4482	Fastighetsskötsel, mark	119 693	126 353
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	39 229	37 414
4488	Städ, tilläggstjänster	9 026	0
S:a Fastighetsskötsel		403 813	361 044

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	4 598	2 460
4112	Reparation av bostäder, Värme	4 838	6 406
4119	Reparation av bostäder, Övrigt	0	1 606
4120	Reparation av lokaler, Ytskikt	0	77 562
4121	Reparation av lokaler, VA/Sanitet	2 438	394
4122	Reparation av lokaler, Värme	0	35 191
4123	Reparation av lokaler, Ventilation	816	0
4133	Reparation av gem utrymmen, Ytskikt	974	0
4134	Reparation av gem utrymmen, Tvättutrustning	19 801	9 078
4135	Reparation av gem utrymmen, Miljöanläggning	18 172	18 788
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	31 890	28 854
4142	Reparation av installationer, Värme	18 878	1 062
4143	Reparation av installationer, Ventilation	46 735	13 478
4144	Reparation av installationer, El	4 529	9 091
4145	Reparation av installationer, Tele/TV/Porttele/Data	7 261	31 960
4146	Reparation av installationer, Hissar	22 423	66 052
4147	Reparation av installationer, Belysning	38 420	10 206
4148	Reparation av installationer, Lås	25 303	9 418
4149	Reparation av installationer, Övrigt	6 563	0
4151	Reparation av huskropp utvändigt, Tak	3 959	0
4155	Reparation av huskropp utvändigt, Klottersanering	45 593	11 021
4156	Reparation av huskropp utvändigt, Entrédörrar	1 516	9 646
4159	Reparatio av huskropp utvändigt, Övrigt	3 126	835
4186	Reparation, vattenskador	75 766	3 410
S:a Reparationer		383 600	346 520

El

4310	Elavgifter	313 842	244 800
S:a El		313 842	244 800

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	303 406	486 980
S:a Uppvärmning		303 406	486 980

Vatten

4330	Vatten och avlopp	169 999	153 535
S:a Vatten		169 999	153 535

Sophämtning

4346	Återvinning	28 137	28 553
4347	Sophämtning	156 076	133 549
S:a Sophämtning		184 213	162 102

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringar	58 019	48 352
S:a Fastighetsförsäkring		58 019	48 352

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Not 3

Städning

4483 Städ, avtal	77 199	80 670
S:a Städning	77 199	80 670

Förvaltningskostnader

5921 Kostnad för årsredovisning	2 331	0
6060 Kreditupplysning	2 092	3 673
6111 Kontorsmateriel	0	94
6211 Telefon	12 993	13 725
6230 Datakommunikation	0	743
6251 Porto	434	1 678
6321 Inkasso	6 520	1 036
6481 Administrativ förvaltning, avtal	186 725	193 382
6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	12 875	6 989
6490 Övriga förvaltningskostnader	900	26 193
6550 Konsultarvoden	7 968	0
6985 Medlemsavgift HSB	24 815	21 478
S:a Förvaltningskostnader	257 654	268 991

Extern revision

6421 Extern revision	8 838	8 288
S:a Extern revision	8 838	8 288

Personalkostnader

7211 Styrelsearvode	89 000	66 600
7212 Revisionsarvode	3 000	2 500
7218 Mötesarvoden	58 500	18 500
7219 Övriga arvoden	8 000	0
7331 Bilersättningar, skattefria	2 000	0
7511 Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	33 721	13 831
S:a Personalkostnader	194 221	101 431

Övrig drift

4043 Hissar och portar	30 637	38 660
4080 Sandupptagning	0	4 055
4420 Låssystem	20 485	11 738
4450 Tvättstugor	2 832	0
4460 Kabel-TV	59 292	58 102
4465 Bredband	109 937	109 612
4487 Mark, tilläggstjänster	7 532	10 807
4499 Övriga avtal	6 873	10 480
5410 Möbler och inredning	2 284	30 999
5460 Förbrukningsmateriel	3 225	310
5490 Övriga förbrukningsinventarier	7 108	821
7651 Stämman	5 000	5 000
7652 Styrelse	2 500	0
7667 Föreningsverksamhet	10 454	10 334
S:a Övrig drift	268 159	290 917

Summa Drift

2 622 963 2 553 631

Planerat underhåll

4233 Underhåll av gem utrymmen, Ytskikt	0	144 226
4234 Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	0	52 523
4235 Underhåll av gem utrymmen, Miljöanläggning	3 135	0
4241 Underhåll av installationer, VA/sanitet	61 814	0
4243 Underhåll av installationer, Ventilation	0	61 938

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby
Org.nr: 716419-8462

	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!		
Not 3		
4247 Underhåll av installationer, Belysning	0	191 153
4262 Underhåll av markytor, Gräsytor	38 625	0
S:a Planerat underhåll	103 573	449 840

Till Revisorn i HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus i Upplands Väsby för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2016. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Upplands Väsby / 2017

HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Stefan Niklasson