

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
HSB Sadeln i Sundsvall



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Sadeln i Sundsvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Birgit Kristina Karlsson	Ledamot
Sten Sture Allan Kriström	Ledamot
Bert Erik Persson	Ledamot
Eva Gunilla Raupach	Ledamot
Peter Tamleht	Ledamot

Malin Marianne Eklöf                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Marianne Eklöf, Birgit Kristina Karlsson, Sten Sture Allan Kriström och Eva Gunilla Raupach.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Pia Andersson Ordinarie Extern BoRevision  
Bertil Lindström Ordinarie Intern

### Valberedning

Åke Jansson  
Håkan Tjärnström Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. 64 st medlemmar deltog på stämman varav 41 st var röstberättigade.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Seldonet 2	1966	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

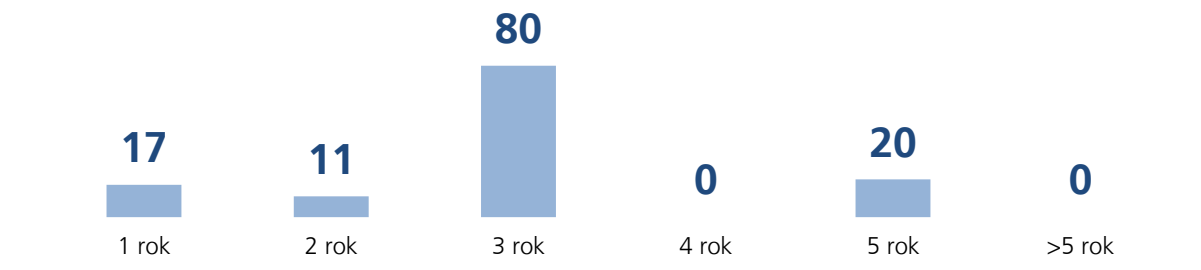
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 8 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1966.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 711 m<sup>2</sup>, varav 10 537 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 174 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 128 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobiltelefoni Telia Mobile	12 m <sup>2</sup>	20161231

### Gemensamhetsutrymmen

Riddarsalen

Gästlägenhet för upp till 6 personer, med pentry.

### Kommentar

Kan hyras av medlemmarna för olika evenemang.  
Tillgänglig för alla medlemmar efter bokning.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Lekplatsbesiktning	2016
Renovering av tvättstuga	2016
Planerat underhåll	År
Garantibesiktning av balkonger samt åtgärder av fel	2017
Byte av entrédörrar	2017
Byte av regler- och avstängningsventiler på värmesystemet	2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trapphusstädning	Alliance
Snöskottning & sandning	Svensk Markservice
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
Bredband & telefoni	Bredbandsbolaget
Materialåtervinning	IL Recycling
Hushållssopor och matavfall	Reko
Parkeringskontroll	QPark
Elanläggningar	Sundsvall Elnät
Färskvatten	Mittsverige Vatten
Hissar	Schindler Hissar
El-leverans	E-On
TV-kanaler	ComHem

### Övrig information

Brf Sadeln hade 50 års jubileum och det firades med festlighet för alla boende i augusti 2016.

Den traditionella julgröten serverades i början av december till ett 50-tal deltagande medlemmar.

Under 2017 skall föreningens hemsida uppdateras regelbundet och i större utsträckning användas som informationskanal för medlemmar och andra intressenter.

### Föreningens ekonomi

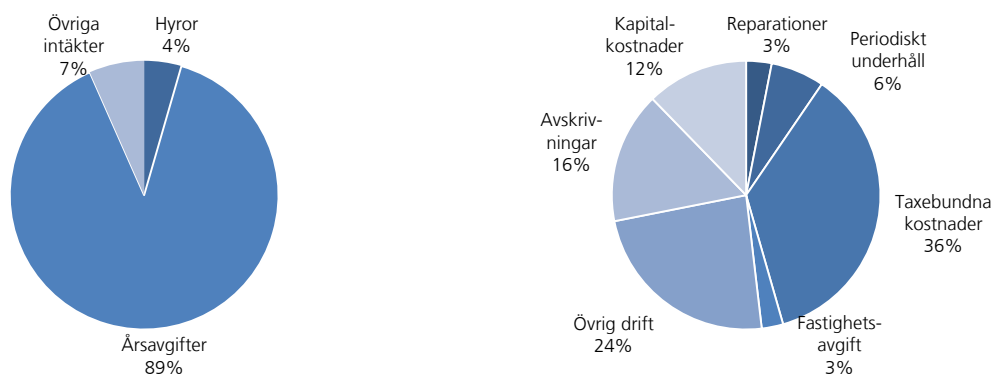
Föreningen har en mycket god ekonomi och många kostsamma åtgärder kan genomföras utan att årsavgifterna behöver höjas eller att nya lån behöver tas upp.

Föreningen har också ökat takten avseende amorteringar på befintliga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 782 340</b>	<b>5 728 961</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	8 452 172	8 363 515
Finansiella intäkter	834	3 243
Minskning kortfristiga fordringar	2 739	3 424
Ökning av långfristiga skulder	0	7 538 160
	<b>8 455 745</b>	<b>15 908 342</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 764 539	11 798 159
Finansiella kostnader	811 413	1 063 377
Ökning av materiella anläggningstillgångar	88 250	41 875
Minskning av långfristiga skulder	491 840	0
Minskning av kortfristiga skulder	482 883	2 114 114
	<b>6 638 926</b>	<b>14 855 952</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>8 599 159</b>	<b>6 782 340</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 816 819</b>	<b>1 053 379</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En underhållsbesiktning är genomförd för att identifiera behov av åtgärder.

Byte av entreprenör för inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård har gjorts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 128 st  
Överlåtelse under året: 19 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 183 st  
Tillkommande medlemmar: 28 st  
Avgående medlemmar: 27 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	713	707	697	686
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 718	3 764	3 049	3 080
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	54	54	63
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	115	100	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	42	42	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	99	93	104
Soliditet (%)	0	0	5	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 826	-5 386	-1 720	0
Nettoomsättning (tkr)	8 415	8 329	8 151	7 929

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 537 m<sup>2</sup> bostäder och 174 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 336 070	0	0	1 336 070
Fond för yttre underhåll	700 000	700 000	-1 598 905	1 598 905
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 036 070</b>	<b>700 000</b>	<b>-1 598 905</b>	<b>2 934 975</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 391 879	-700 000	-3 785 878	-906 000
Årets resultat	1 825 627	1 825 627	5 384 783	-5 384 783
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 566 252</b>	<b>1 125 627</b>	<b>1 598 905</b>	<b>-6 290 784</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 530 182</b>	<b>1 825 627</b>	<b>0</b>	<b>-3 355 809</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 825 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 691 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 566 251</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

428 775
<b>-3 137 476</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 415 225	8 328 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 947	34 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 452 172</b>	<b>8 363 515</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 209 711	-10 803 677
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 896	-683 626
Personalkostnader	Not 6	-163 932	-134 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 051 426	-1 067 170
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 815 966</b>	<b>-12 689 153</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 636 206</b>	<b>-4 325 638</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		834	3 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 413	-1 063 377
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-810 579</b>	<b>-1 060 134</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 825 627</b>	<b>-5 385 772</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	989
		<b>0</b>	<b>989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 825 627</b>	<b>-5 384 783</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	30 476 787	31 501 321
Maskiner och inventarier	Not 9	121 973	60 615
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 598 760</b>	<b>31 561 936</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 598 760</b>	<b>31 561 936</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		563	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 815 200	2 335 345
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 815 763</b>	<b>2 335 445</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 847 761	4 513 999
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 847 761</b>	<b>4 513 999</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 663 524</b>	<b>6 849 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 262 284</b>	<b>38 411 380</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Fond för yttre underhåll	Not 11	700 000	1 598 905
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 036 070</b>	<b>2 934 975</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 391 879	-906 000
Årets resultat		1 825 627	-5 384 783
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 566 252</b>	<b>-6 290 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 530 182</b>	<b>-3 355 809</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	38 562 410	39 174 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 562 410</b>	<b>39 174 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	611 840	491 840
Leverantörsskulder		465 447	998 328
Övriga skulder		249 863	294 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	902 906	808 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 230 056</b>	<b>2 592 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 262 284</b>	<b>38 411 380</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	20/40/72 år	20/40/72 år
Fastighetsförbättringar	5/20/30 år	5/20/30 år
Garage/parkering	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	7 513 328	7 453 380
Hyror lokaler	0	15 300
Hyror parkering	14 580	12 555
Hyror garage	350 250	352 948
Hyror förråd	13 425	13 913
Elintäkter	330 454	331 767
Gemensamhetslokal	8 500	1 500
Övriga debiterade avgifter	152 100	133 800
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	0
Gästlägenhet	29 460	13 400
Öresutjämning	128	165
	<b>8 415 225</b>	<b>8 328 727</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga erhållna bidrag	0	30 000
Försäkringsersättning	0	4 000
Övriga intäkter	36 947	788
	<b>36 947</b>	<b>34 788</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 149	0
	Fastighetsskötsel beställning	94 228	1 120
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 474	3 514
	Snöröjning/sandning	86 208	0
	Städning entreprenad	199 441	82 313
	Städning enligt beställning	-4 913	3 100
	Hissbesiktning	1 791	1 938
	Gemensamma utrymmen	3 257	10 969
	Gård	1 902	7 924
	Serviceavtal	21 270	10 864
	Förbrukningsmateriel	14 270	14 597
	Störningsjour och larm	4 526	6 535
		<b>619 602</b>	<b>142 874</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	67 217	14 654
	Gemensamma utrymmen	157	0
	Tvättstuga	0	5 898
	Sophantering/återvinning	1 180	7 563
	Källare	0	1 431
	Entré/trapphus	0	22 412
	Lås	7 475	19 129
	VVS	55 871	3 436
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 000
	Ventilation	0	23 461
	Elinstallationer	12 972	114 077
	Hiss	1 698	0
	Tak	0	3 275
	Fasad	0	2 260
	Fönster	9 500	0
	Mark/gård/utemiljö	8 860	82 913
	Garage/parkering	32 345	22 261
	Skador/klotter/skadegörelse	6 494	18 124
		<b>203 769</b>	<b>370 894</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	0	188 819
	Tvättstuga	296 970	269 675
	VVS	0	523 471
	Ventilation	0	118 750
	Elinstallationer	25 000	312 000
	Fönster	0	5 300
	Balkonger/altaner	0	6 027 798
	Mark/gård/utemiljö	93 342	0
	Garage/parkering	13 463	0
		<b>428 775</b>	<b>7 445 813</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	560 290	583 008
	Värme	1 211 598	1 234 264
	Vatten	446 295	451 917
	Sophämtning/renhållning	136 613	134 433
	Grovsopor	34 293	0
		<b>2 389 089</b>	<b>2 403 622</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	149 385	0
	Kabel-TV	48 516	78 444
	Bredband	204 401	200 457
		<b>402 302</b>	<b>278 901</b>

	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>166 174</b>	<b>161 574</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 209 711</b>	<b>10 803 677</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	4 288	2 700
	Tele- och datakommunikation	4 386	7 841
	Juridiska åtgärder	0	27 750
	Inkassering avgift/hyra	425	2 225
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 375	10 063
	Föreningskostnader	10 755	14 527
	Styrelseomkostnader	497	27
	Fritids- och trivselkostnader	36 411	6 400
	Förvaltningsarvode	263 595	514 611
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 126
	Administration	12 139	6 830
	Konsultarvode	5 625	44 126
	Föreningsavgifter	42 400	42 400
		<b>390 896</b>	<b>683 626</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 835	108 300
	Kostnadsersättningar	185	0
	Sociala kostnader	28 912	26 380
		<b>163 932</b>	<b>134 680</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	751 735	782 735
	Förbättringar	272 800	272 800
	Inventarier	26 892	11 635
		<b>1 051 426</b>	<b>1 067 170</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 754 080	48 754 080
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 754 080</b>	<b>48 754 080</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-17 252 759	-16 197 224
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 024 535	-1 055 535
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 277 293</b>	<b>-17 252 759</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 476 787</b>	<b>31 501 321</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 162 300	1 162 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	56 387 000	53 247 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	16 000 000
		<b>74 787 000</b>	<b>69 247 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 400 000	69 000 000
	Lokaler	387 000	247 000
		<b>74 787 000</b>	<b>69 247 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	196 744	154 869
	Nyanskaffningar	88 250	41 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>284 994</b>	<b>196 744</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-136 129	-124 494
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 891	-11 635
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-163 020</b>	<b>-136 129</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>121 974</b>	<b>60 615</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	53 800	52 294
	Skattefordran	10 002	14 602
	Klientmedel hos SBC	4 751 398	2 268 341
	Fordringar	0	108
		<b>4 815 200</b>	<b>2 335 345</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 598 905	898 905
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 598 905	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>700 000</b>	<b>1 598 905</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	4,270 %	4 712 500	4 762 500	2018-12-01
	Handelsbanken	2,000 %	8 272 000	8 360 000	2020-12-01
	Handelsbanken	4,270 %	940 000	950 000	2018-12-01
	Handelsbanken	1,380 %	6 503 701	6 571 273	2017-03-01
	Handelsbanken	1,670 %	8 242 928	8 370 396	2017-12-01
	Handelsbanken	2,100 %	918 908	928 908	2017-06-01
	Handelsbanken	2,110 %	1 794 213	1 813 013	2017-06-01
	Handelsbanken	1,270 %	3 790 000	3 910 000	2017-01-30
	Handelsbanken	1,640 %	4 000 000	4 000 000	2020-07-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 174 250</b>	<b>39 666 090</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-611 840	-491 840	
			<b>38 562 410</b>	<b>39 174 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 115 050 kronor.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 120 000	40 120 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett byte av stam och reglerventiler skall genomföras.

Byte av samtliga entrédörrar, lägenhetsdörrar samt låssystem påbörjas under 2017.

Samtliga dag- och spillvattenledningar skall filmas och vid behov åtgärdas.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	56 000	64 000
	Sociala avgifter	17 595	20 108
	Ränta	93 803	92 967
	Förutbetalda avgifter och hyror	668 291	631 513
	Fastighetsförbättringar	67 217	0
		<b>902 906</b>	<b>808 588</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 5 / 5 2017



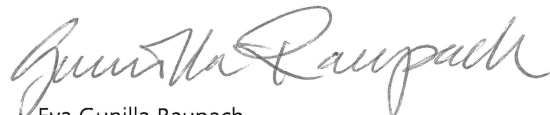
Birgit Kristina Karlsson  
Ledamot



Sten Sture Allan Kriström  
Ledamot



Bert Erik Persson  
Ledamot



Eva Gunilla Raupach  
Ledamot



Peter Tamleht  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017



Pia Andersson  
Extern revisor



Bertil Lindström  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sadeln i Sundsvall, org.nr. 789200-5435

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sadeln för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

~



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sadeln för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 12/5 2017



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Bertil Lindström

Av föreningen vald revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	7 526 500	7 513 328	7 526 500
Hyror lokaler	40 000	0	40 000
Hyror parkering	14 600	14 580	11 700
Hyror garage	340 000	350 250	355 000
Hyror förråd	16 200	13 425	13 500
Elintäkter	352 000	330 454	352 000
Gemensamhetslokal	15 000	8 500	0
Övriga debiterade avgifter	0	152 100	152 400
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000	0
Gästlägenhet	10 000	29 460	10 000
Öresutjämning	0	128	0
Övriga intäkter	0	36 947	0
	<b>8 314 300</b>	<b>8 452 172</b>	<b>8 461 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-240 000	-159 149	0
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-94 228	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-38 474	-5 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-86 208	-10 000
Städning entreprenad	-135 000	-199 441	-81 500
Städning enligt beställning	-5 000	4 913	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 791	-2 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-3 257	0
Gård	-10 000	-1 902	-10 000
Serviceavtal	-14 000	-21 270	-10 300
Förbrukningsmateriel	-15 000	-14 270	-15 000
Störningsjour och larm	0	-4 526	0
	<b>-503 000</b>	<b>-619 602</b>	<b>-153 800</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-650 000	-67 217	-400 000
Gemensamma utrymmen	0	-157	0
Sophantering/återvinning	0	-1 180	0
Lås	0	-7 475	0
VVS	0	-55 871	0
Elinstallationer	0	-12 972	0
Hiss	0	-1 698	0
Fönster	0	-9 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 860	0
Garage/parkering	-150 000	-32 345	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 494	0
	<b>-800 000</b>	<b>-203 769</b>	<b>-400 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 000 000	0	0
Tvättstuga	0	-296 970	-350 000
Elinstallationer	0	-25 000	0
Fasad	-56 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-380 000	-93 342	0
Garage/parkering	0	-13 463	0
	<b>-1 436 000</b>	<b>-428 775</b>	<b>-350 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-576 000	-560 290	-612 000
Värme	-1 248 000	-1 211 598	-1 278 500
Vatten	-451 000	-446 295	-455 000
Sophämtning/renhållning	-147 000	-136 613	-137 000
Grovsopor	-35 000	-34 293	-20 000
	<b>-2 457 000</b>	<b>-2 389 089</b>	<b>-2 502 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-66 000	-149 385	-60 000
Kabel-TV	-47 000	-48 516	-90 000
Bredband	-208 000	-204 401	-205 000
	<b>-321 000</b>	<b>-402 302</b>	<b>-355 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-172 298	-166 174	-165 000
	<b>-172 298</b>	<b>-166 174</b>	<b>-165 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-5 000	-4 288	-5 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-4 386	-8 000
Juridiska åtgärder	-10 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-425	-3 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 375	-10 500
Föreningskostnader	-10 000	-10 755	-15 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-497	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-36 411	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-115 000	-263 595	-515 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-50 000
Administration	-15 000	-12 139	-10 000
Konsultarvode	0	-5 625	-20 000
Föreningsavgifter	-43 000	-42 400	0
	<b>-218 000</b>	<b>-390 896</b>	<b>-651 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-97 000	-118 835	-92 500
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-7 000	-7 000
Övriga arvoden	-9 000	-9 000	-5 000
Bilersättning skattefri	0	-185	0
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-28 912	-22 000
	<b>-135 000</b>	<b>-163 932</b>	<b>-126 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-852 000	-751 735	-852 000
Förbättringar	-172 500	-272 800	-172 500
Inventarier	-33 000	-26 892	-15 000
	<b>-1 057 500</b>	<b>-1 051 426</b>	<b>-1 039 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-7 099 798</b>	<b>-5 815 966</b>	<b>-5 743 300</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 214 502</b>	<b>2 636 206</b>	<b>2 717 800</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	73	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	182	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	579	0
Låneräntor	-866 000	-811 413	-806 500
	<b>-866 000</b>	<b>-810 579</b>	<b>-806 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>348 502</b>	<b>1 825 627</b>	<b>1 911 300</b>