

Styrelsen för HSB Brf Växtriket får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till 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 samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

När räntan var historiskt låg i början av 2010-talet, tog styrelsen fram en investeringsplan för de kommande fem åren 2013-2017, vilket utmynnade i en lånefinansiering via Handelsbanken på totalt 11 miljoner kronor. Vid utgången av 2016 kommer dessa medel att vara förbrukade enligt plan. Samtidigt har föreningen bibehållit en likviditet utöver de lånade 11 miljonerna, sammantaget över en miljon kronor. Stora investeringar medför, per definition, att resultatet blir negativt under investeringsåret. Prognosen visar dock att föreningen kommer att visa positivt resultat redan 2017. Föreningens ekonomi är fortsatt god. Avgifterna höjdes med 2 % från 1 januari 2015.

Föreningens namn **Växtriket** symboliserar en förening att se sina barn växa upp i och där man själv kan växa som människa. Föreningens omgivning är rika - nära naturen, bland blommor, gräs och skogsdungar med storskogen inpå knuten. Det finns också en Linné-anknytning i valet av namn: Linné är mest känd för sina insatser att systematisera naturen och främst för växtsystematiken. Han delade in naturen i olika riken och växterna, som han mest ingående systematiserade, hamnade i ett eget rike: **Växtriket**.

#### *Föreningens ekonomi*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 115 304 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 302 960 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 4 849 136 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 713 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

### ***Fastighet***

Föreningens fastigheter Sävja 1:71 och Sävja 1:72 har ett taxeringsvärde uppgående till 129 420 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 575 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1987. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, inkl bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar.

### 2008

- utbyggnad av Källsortering vid Dalaresan 38
- Utbyggnad av marksten vid Hollandsresan 171

### 2009

- Nya hängrännor på punkthusen
- Ny lekutrustning på våra lekplatser
- Ny uteplats på Ölandsresan
- Inredning av/ombyggnad till övernattningsrum i Dalaresan 9
- Inredning av hobbyrum i Dalaresan 16
- Uteplats på Ölandsresan 166-182
- uteplats vid Hollandsresan 163-169

### 2010

- Friskvårdsrum i Dalaresan 9
- Festlokalen färdigställd i Dalaresan 36
- Målning av höga staket i hela området

### 2011

- Utbyte av termostater i samtliga radiatorer
- Ny uteplats på Hollandsresan

### 2012

- 10 nya p-platser på Ölandsresan

### 2013

- Dragnings av Telia fiber i hela området + egen kanalisering för framtida behov
- Iordningsställande av parken vid Hollandsresan 171
- Iordningsställande av två tallbackar
- Isolering av samtliga vindar
- Nya ventilationsaggregat i samtliga punkthus
- Ny styrutrustning i undercentralerna
- Nya garageportar i hela området

#### 2014

- Nya minimasters i samtliga radhus
- Helt ny utebelysning

#### 2015

- Nya elcentraler i samtliga lägenheter
- Byte till Alliance-fläktar i punkthusen

#### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 14 409 kvm	1 rok	5
	2 rok	40
	3 rok	25
	3,5 rok	39
	4,5 rok	34
Bostadslägenheter med hyresrätt	5 rok	10
Summa bostadslägenheter		<u>153</u>
Garage		62
P-plats		118
Gästparkeringar		9

#### Lokalförändringar:

- Förvaltningsbyggnaden Dalaresan 16 har byggts om och förbättrats vad avser arbetsmiljön för anställda och entreprenörer. I samband med detta togs lokaler för solarier helt bort och det tidigare hobbyrummet gjordes om till arkivrum för föreningens handlingar mm.
- I gemensamhetslokalen, Dalaresan 36, togs den ena bastun bort, och vi inredde ett större och bättre hobbyrum där i stället. Bastun på Dalaresan 9 finns kvar och förbättrades med inredning från bastun i Dalaresan 36.

#### **Underhåll av fastigheten**

*Under 2015 har följande underhåll utförts:*

- Under hela året (och fortsatt 2016) har föreningen gjort en stor investering i målning av fasader och plåtdetaljer samt utbyte av defekt virke.

*Under 2016 planeras följande underhåll:*

- Målning av resterande radhus och samtliga punkthus fortsätter med början våren 2016.

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 995 448 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 985 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 4 849 136 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes succesivt under hösten efterhand som målningsarbetena fortskridit. Dessutom har i samband med en traditionell yttre inspektion samtliga byggnader fotodokumenterats.

Vi har också gjort en omfattande inspektion av området alla träd, buskar och rabatter, vilket utmynnade i ett besiktningsprotokoll för framtida bruk

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 15, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 13.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 203.

Under året har 9 (8) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Ulf Broberg	ordförande
Tore Stenström	vice ordförande/sekreterare
Kenth Olsson	kassör
Margrét Atladottir	ledamot/fritids- och studieorganisatör
Mona Yaghi	ledamot
Stig Hallberg	ledamot
Lennart Elmnert	ledamot utsedd av HSB Uppsala

I enlighet med de reviderade stadgar som antogs av årsstämman 2011, och registrerades av Bolagsverket i september 2011, väljs inga suppleanter.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Margrét Atladottir, Stig Hallberg och Tore Stenström.

### ***Revisorer***

Revisor är Nils Gräns, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Jan-Erik Edh.

### ***Sammanträden***

En extrastämma hölls den 12 april 2015, angående nya stadgar pga ändrad lagstiftning. Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2015. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

Föreningen har en anställd vaktmästare, som arbetar 50 % deltid. Därutöver anlitas entreprenör för fastighetsskötsel, snöröjning mm. Styrelsens olika ledamöter har dessutom olika uppgifter i föreningens förvaltning, efter att vi slutat anlita extern förvaltare.

### ***Administration***

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. Förvaltaruppgifter som är att hänföra till vicevärd sköts f n av ordförande.

### ***Studie- och fritidsverksamhet***

Studie och fritidsledare har under året varit: Margrét Atladóttir

Sommarfest med mat & levande musik, sommarlovsdisco & barnens halloween (det senare bevakat i HSB:s tidning).

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

### ***Information***

Styrelsen har under året gett ut och distribuerat sammanlagt åtta olika informationsblad och har vidare ytterligare utvecklat informationen på föreningens hemsida <http://www.brfvaxtriket.se>. Dessutom har styrelsen haft ett välkomstmöte med nyinflyttade.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015=1 112,50 kr). Påminnelseavgift tas ut med 50 kr vid sen betalning.

Föreningen deltar i Sävjanätverket, som bl a anordnar Sävjadagarna, tillsammans med många aktörer i i området.

Föreningen har sedan maj 2009 tecknat en kollektiv försäkring för bostadstillägg, en tilläggsförsäkring till den hemförsäkring som varje medlem bör ha.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	713	699	699	689	679
Låneskuld kr/kvm	6 157	6 198	6 237	5 511	5 538
Likvida medel	8 243	11 391	12 655	3 712	3 784
Kassalikviditet	280,7%	309,0%	422,6%	134,7%	127,9%
Soliditet	12,4%	14,7%	16,7%	17,7%	17,4%
Överskott för underhåll kr/kvm	204	180	162	118	116
Nettoomsättning	10 973	10 751	10 675	10 451	10 297
Resultat efter finansiella poste	-3 115	-2 608	864	306	289
Årets resultat	-3 115	-2 608	864	306	289
Eget kapital	12 976	16 091	18 699	17 835	17 529
varav underhållsfond	4 995	7 808	7 063	6 536	6 055
Utfört underhåll	4 849	3 983	485	581	626

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala, samt avräkning klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* – de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* – se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* – se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

***Ekonomisk ställning och resultat***

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	4 418 264
Årets resultat	<u>-3 115 304</u>
Att disponera	1 302 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	985 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-4 849 136
Balanserat resultat	<u>5 167 096</u>
	1 302 960

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 972 518	10 751 042
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 972 518</b>	<b>10 751 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 10 111 664	- 9 244 811
Övriga externa kostnader	4	- 96 025	- 70 464
Personalkostnader	5	- 542 992	- 538 088
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 1 242 097	- 1 248 587
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 11 992 778</b>	<b>- 11 101 950</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>-1 020 260</b>	<b>-350 909</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 429	93 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 105 474	- 2 351 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 095 044</b>	<b>-2 257 470</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-3 115 304</b>	<b>-2 608 379</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>-3 115 304</b>	<b>-2 608 379</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	96 482 913	97 700 124
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>172 090</u>	<u>196 976</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		96 655 003	97 897 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 655 503</b>	<b>97 897 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 191 830	457 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>90 708</u>	<u>111 495</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 282 538	568 968
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	<u>745 522</u>	<u>739 238</u>
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		745 522	739 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	<u>5 335 239</u>	<u>10 239 302</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		5 335 239	10 239 302
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 363 300</b>	<b>11 547 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 018 803</b>	<b>109 445 108</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		4 995 448	7 808 339
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 672 769</u>	<u>14 485 660</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 418 264	4 213 752
Årets resultat		-3 115 304	-2 608 379
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 302 960</u>	<u>1 605 373</u>
<b>Summa eget kapital</b>	14	<b>12 975 729</b>	<b>16 091 033</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>89 074 259</u>	<u>89 631 889</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 074 259</b>	<b>89 631 889</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	578 568	620 444
Leverantörsskulder		330 021	978 627
Övriga skulder	16	385 450	427 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>1 674 776</u>	<u>1 695 130</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 968 815</b>	<b>3 722 186</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 018 803</b>	<b>109 445 108</b>

## **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

### **Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	<u>101 832 000</u>	<u>101 832 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 832 000</b>	<b>101 832 000</b>

### **Ansvarförbindelser**

Föreningsavgäld	<u>1 102 400</u>	<u>1 102 400</u>
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>1 102 400</b>	<b>1 102 400</b>

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och de närmast föregående räkenskapsåren.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan ha påverkat avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planerliga avskrivningar.

#### ***Fastigheter***

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 91 år.

Linjär avskrivning på tillgångar, enligt nedan:

Gemensamhetslokalerna	2,50 %
Energi (termostater mm)	3,33 %
Utemiljön (nya p-platser, uteplatser, grönområden)	3,33 %
Tilläggsarbeten i gemensamhetslokalerna	6,67 %
Mangel, tvättmaskin, gym-maskiner	10,00 %
Förbättring av utemiljön (asfaltering mm)	3,33 %
Sten- och markanläggningar	10,00 %
Expansionskärl	6,67 %
Isolering vindar, garageportar inkl låssystem	5,00 %
Installation aggregat	4,00 %

#### ***Underskottsavdrag***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 57 857 972 kr.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 115 304	-2 608 379
Tillkommer: avskrivningar	1 242 097	1 248 587
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-599 506	-569 483
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>-2 472 713</b>	<b>-1 929 275</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	10 273 344	10 071 588
Hysesintäkter lokaler	167 157	145 858
Hysesintäkter garage	237 270	237 270
Hysesintäkter p-platser	263 960	262 027
Överlåtelseavgift	6 666	10 005
Pantförskrivningsavgift	10 224	9 321
Övriga intäkter	13 897	14 973
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 972 518</b>	<b>10 751 042</b>

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	427 058	428 717
Serviceavtal	27 601	39 856
Entreprenadstäd	188 048	183 543
Besiktningkostnader	6 138	29 388
Snörenhållning	57 841	32 589
Förbrukningsmaterial	26 484	29 968
Reparationer	580 093	591 011
Elavgifter	289 599	296 933
Uppvärmning	1 570 913	1 592 957
Vatten och avlopp	627 022	609 903
Sophämtning	277 167	321 755
Fastighetsförsäkringar	111 881	110 912
Kabel-TV, bredband m.m.	183 646	115 715
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	650 696	636 740
Administrativ förvaltning enligt avtal	153 600	151 164
Studie- och fritidsverksamhet	37 203	41 774
Medlems- och föreningsavgifter	46 200	46 200
Övriga driftkostnader	1 338	2 795
<b><i>Summa driftkostnader</i></b>	<b>5 262 528</b>	<b>5 261 920</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	4 071 161	888 661
Planerat underhåll mark	0	31 988
Planerat underhåll ventilation	341 167	2 614 910
Planerat underhåll el-installationer	436 808	274 688
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	172 644
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	<b>4 849 136</b>	<b>3 982 891</b>
<b><i>Summa fastighets- och driftkostnader</i></b>	<b>10 111 664</b>	<b>9 244 811</b>
<i>Not 4 Övriga externa kostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	50 569	14 191
Kontorsmateriel och liknande	24 017	30 301
Telefon och porto	6 466	5 700
Konsultarvoden	3 498	8 909
Revisionsarvode extern revisor	11 475	11 363
<b><i>Summa övriga externa kostnader</i></b>	<b>96 025</b>	<b>70 464</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Löner till anställda	185 098	159 157
Styrelsearvode	179 750	155 400
Revisionsarvode föreningsrevisor	5 100	5 100
Arvode valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	86 000	110 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	78 671	102 152
Övriga personalkostnader	2 373	279
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>542 992</b>	<b>538 088</b>
<b>Medelantal årsanställda</b>	<b>2015-01-01 - 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>
män	0,5	0,5
kvinnor	0	0
summa	0,5	0,5
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>	<b>2015-01-01 - 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>
Avskrivning byggnader	1 207 051	1 207 051
Avskrivning markanläggningar	10 160	10 160
Avskrivning maskiner och inventarier	24 886	31 376
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 242 097</b>	<b>1 248 587</b>
<b>Not 7 Finansiella poster</b>	<b>2015-01-01 - 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 095	81 193
Ränteintäkter från placeringar	5 790	11 375
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	596	311
Ränteintäkter från skattekonto	948	942
Räntekostnader	-2 105 474	-2 351 291
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 095 044</b>	<b>-2 257 470</b>

<b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Fastigheter</b>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	100 447 292	100 447 292
Ingående avskrivningar på byggnader	-9 550 448	-8 343 397
Årets avskrivningar, byggnader	-1 207 051	-1 207 051
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>89 689 793</b>	<b>90 896 844</b>
Mark	6 722 000	6 722 000
Markanläggningar	101 600	101 600
Ackumulerade avskrivningar på markanl.	-20 320	-10 160
Årets avskrivningar på markanläggningar	-10 160	-10 160
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>96 482 913</b>	<b>97 700 124</b>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	<b>82 575 000</b>	<b>79 256 000</b>
<b>Taxeringsvärde mark</b>	<b>46 845 000</b>	<b>42 757 000</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	652 289	652 289
Ingående avskrivningar på inventarier	-455 313	-423 937
Årets avskrivningar på inventarier	-24 886	-31 376
<b>Restvärde maskiner och inventarier</b>	<b>172 090</b>	<b>196 976</b>
<b>Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Aktier och andelar</b>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning klientmedelskonto	1 634 846	0
I avräkning med HSB Uppsala	463 739	349 656
Avräkning skatter och avgifter	63 446	62 498
Skattefordringar	29 799	45 319
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 191 830</b>	<b>457 473</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Premie Fora	0	1 619
Sophämningskostnader	4 016	0
Försäkringspremier	39 161	37 078
Kabel TV-avgifter m.m.	0	34 349
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	47 319	37 743
Upplupna ränteintäkter	212	706
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>90 708</b>	<b>111 495</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2015-12-31	2014-12-31
HSB Uppsala, bunden placering *	745 522	739 238
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>745 522</b>	<b>739 238</b>

\* Ränta 0,26 %, bundet tom 2016-11-20.

**Not 13 Kassa och bank**

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	7 406	6 544
Handelsbanken	5 327 833	10 232 758
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 335 239</b>	<b>10 239 302</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	6 480 853			6 480 853
Upplåtelseavgifter	196 468			196 468
<b>Summa medlemsinsatser</b>	<b>6 677 321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 677 321</b>
Underhållsfond	7 808 339	-2 812 891		4 995 448
Balanserat resultat	4 213 752	204 512		4 418 264
Redovisat resultat	-2 608 379	2 608 379	-3 115 304	-3 115 304
	<b>16 091 033</b>	<b>0</b>	<b>-3 115 304</b>	<b>12 975 729</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	1,70%	2016-03-04	8 756 352
Stadshypotek	1,50%	2016-01-30	8 011 418
Stadshypotek	1,50%	2020-03-30	17 820 975
Stadshypotek	2,63%	2016-03-30	19 634 107
Stadshypotek	2,78%	2017-01-30	24 567 475
Stadshypotek	2,87%	2018-03-30	6 912 500
Stadshypotek	2,87%	2018-03-30	3 950 000
Summa			89 652 827
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			578 568
Summa			89 074 259
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			86 759 987

**Not 16 Övriga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Momsskulder	4 296	4 296
Fond för inre underhåll	376 241	396 474
Källskatt för arvoden och personallöner	2 504	2 466
Avräkning sociala avgifter	1 409	4 241
Depositioner	1 000	1 000
Övriga kortfristiga skulder	0	19 508
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>385 450</b>	<b>427 985</b>

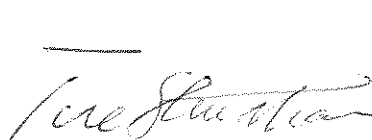
**Not 17 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Semesterlöner	62 316	45 414
Arbetsgivaravgifter	6 362	0
Reparationskostnader	6 609	10 480
Underhållsutgifter	0	41 500
Arvode revision	11 500	11 300
Elavgifter	30 142	44 600
Uppvärmningskostnader	379 352	247 945
Kostnader för vatten och avlopp	0	59 871
Sophämningskostnader	5 291	43 967
Förutbetalda hyror och avgifter	872 586	852 143
Upplupna räntekostnader	300 618	337 910
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>1 674 776</b>	<b>1 695 130</b>

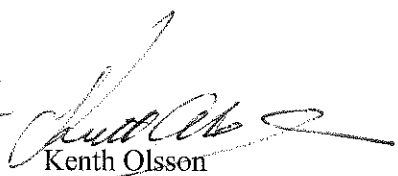
Uppsala 2016 - 04-15



Ulf Broberg



Tore Stenström



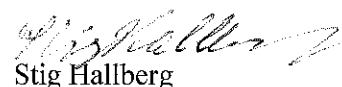
Kenth Olsson



Margrét Atladóttir



Mona Yaghi



Stig Hallberg



Lennart Elmnert

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-05-09



Nils Gräns  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Växtriket, org.nr. 716401-3703

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växtriket 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

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

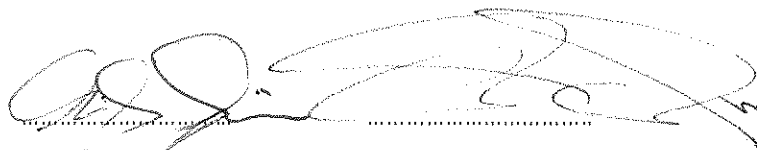
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Uppsala 2016-05-03



Nils Gräns

Av föreningen vald  
revisor

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor