



# ANMÄLNINGSTALONG ÅRSSTÄMMA 2016 BRF TJÄRBLOMMAN

Jag/ Vi kommer till Brf Tjärblommans föreningsstämma.

Tid: Måndag den 3 april kl. 19.00

Plats: Föreningslokalen

Namn: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

Antal personer: \_\_\_\_\_

Anmälan lämnas senast fredag 24 mars 2017 till brevlådan vid föreningshuset



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2016

## BRF TJÄRBLOMMAN



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA



## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notföreteckning. Av notföreteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdraget i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Föreningens medlemmar kallas till

## Ordinarie föreningsstämma

Tid: Måndag den 3 april 2017 kl. 19.00

Plats: Tjärblommans gemensamhetslokal

## Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7 Val av två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisor, valberedning och övriga förtroendevalda
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, varav en ledamot utses till ordförande
- 22 Val av fullmäktigeledamot med suppleant i HSB Östra
- 23 Av styrelsen eller medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 24 Föreningsstämmans avslutande

# HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-9272

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2013-09-20.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2015 hölls den 18 april 2016.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 39 (40) medlemmar, varav 17 (18) samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Två lägenheter har överlåtits under året.

### Styrelsen under verksamhetsåret

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Ulf Linderoth        | ordförande            |
| Jonas Callander      | vice ordförande       |
| Isabella Nystrand    | sekreterare           |
| Mathias Ibbe         | studieorganisatör     |
| Pernilla Mellqvist   | vice sekreterare      |
| Marja-Leena Ilovaara | ledamot utsedd av HSB |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ulf Linderoth och Isabella Nystrand.

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Linderoth, Isabella Nystrand, Jonas Callander och Pernilla Mellqvist, två i förening.

### Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Anders Johansson med Berit Bergqvist som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Fullmäktigeombud i HSB Östra

Föreningens ombud i fullmäktige har varit Ulf Linderoth med Isabella Nystrand som ersättare.

### Valberedning

Valberedare har varit Anki Olsson, ordförande och Peter Bergqvist.

### Vicevärd

Vicevärd har varit Ulf Linderoth.



# HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-9272

## Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Kimstad 8:32 och 8:57, som uppfördes under år 1991.

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Bostadsrättslägenheter i parhus 22 st | 2 714 m <sup>2</sup> |
| Gemensamhetslokal                     | 58 m <sup>2</sup>    |
| Total bruksarea                       | 2 772 m <sup>2</sup> |

Specifikation av lägenheter

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| 4 r o k, 116,0 m <sup>2</sup> | 10 st |
| 5 r o k, 129,5 m <sup>2</sup> | 12 st |

Medellägenhetsyta 126 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna utfördes 2016-01-10.

## Fastighetsunderhåll

Målning av fasader utfördes år 2011.

Byte av värme och ventilation påbörjades år 2014, färdigställdes år 2015.

## Ekonomi

| Resultat och ställning (tkr)      | 2016   | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 1 470  | 1 450  | 1 469  | 1 456  | 1 445  |
| Rörelseresultat                   | 504    | 618    | 790    | 913    | 673    |
| Resultat efter finansiella poster | 261    | 367    | 507    | 627    | 298    |
| Balansomslutning                  | 14 878 | 14 664 | 14 887 | 14 034 | 13 529 |

## Väsentliga händelser under året

### Årets underhåll

Årets underhåll avser renovering av balkongräcken och byte av varmvattenberedare.

### Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 5 % den 1 oktober 2015, som en följd av införandet av enhetsmätning av vatten. Genomsnittlig årsavgift är 514 kr/m<sup>2</sup> exkl. värme och vatten.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2017

Föreningens budget för 2017 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2017.

### Framtida underhåll

För att långsiktigt kunna planera fastighetens framtida underhåll, följer styrelsen en 40-årig underhållsplan som revideras årligen.

# HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping

Organisationsnummer: 716425-9272

## Eget kapital

|   | Insatser | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|---|----------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid<br>årets ingång  | 66 000   | 1 793 789               | 850 541                | 366 980           | 3 077 310 |
| Resultatdisposition<br>enligt föreningsstämman                        |          |                         | 366 980                | -366 980          | 0         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          | 139 000                 | -139 000               |                   | 0         |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          | -93 029                 | 93 029                 |                   | 0         |
| Årets resultat  |          |                         |                        | 260 638           | 260 638   |
| Belopp vid<br>årets utgång  | 66 000   | 1 839 760               | 1 171 550              | 260 638           | 3 337 947 |

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|   |                 |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat   | 1 217 520,55 kr |
| Årets resultat  | 260 637,56 kr   |
| Reservering till fond enligt underhållsplan                           | -139 000,00 kr  |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 93 029,00 kr    |

**Summa till stämmans förfogande** 1 432 187,11 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1 432 187,11 kr

Efter ovanstående disposition uppgår fond för yttre underhåll till 1 839 759,97 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 214 666,56 kr, se resultaträkningen.

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

**RESULTATRÄKNING**

| Belopp i kr                                      | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 470 049                | 1 449 766                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 438 691                  | 4 147                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 908 740</b>         | <b>1 453 913</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                  | 4   | -848 832                 | -350 093                 |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -123 295                 | -78 558                  |
| Underhåll enligt plan                            | 6   | -93 029                  | -87 971                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 7   | -90 677                  | -70 258                  |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  |     | -249 145                 | -249 145                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-1 404 978</b>        | <b>-836 026</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>503 762</b>           | <b>617 887</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 4 347                    | 3 828                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -247 471                 | -254 735                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-243 124</b>          | <b>-250 907</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>260 638</b>           | <b>366 980</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>260 638</b>           | <b>366 980</b>           |

**Tilläggsupplysning**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 260 638        | 366 980        |
| Reservering till fond yttre underhåll        | -139 000       | -122 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 93 029         | 87 971         |
| <b>Överskott</b>                             | <b>214 667</b> | <b>332 951</b> |

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.





HSB - där möjligheterna bör

## HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

### BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 8   | 12 565 548        | 12 814 693        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | 12 565 548        | 12 814 693        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 9   | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>12 566 048</b> | <b>12 815 193</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |     | 1 000             | 1 000             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10  | 51 505            | 16 622            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | 52 505            | 17 622            |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11  | 1 450 000         | 1 450 000         |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | 1 450 000         | 1 450 000         |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 12  | 809 687           | 381 460           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | 809 687           | 381 460           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 312 192</b>  | <b>1 849 082</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>14 878 240</b> | <b>14 664 275</b> |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr

|  | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
|--|-----|------------|------------|

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Insatser                         |  | 66 000           | 66 000           |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 839 760        | 1 793 789        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>1 905 760</b> | <b>1 859 789</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 171 550        | 850 541          |
| Årets resultat                  |  | 260 638          | 366 980          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>1 432 187</b> | <b>1 217 521</b> |

#### Summa eget kapital

**3 337 947**      **3 077 310**

#### Långfristiga skulder

|                             |    |            |            |
|-----------------------------|----|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 11 167 902 | 11 285 414 |
|-----------------------------|----|------------|------------|

#### Summa långfristiga skulder

**11 167 902**      **11 285 414**

#### Kortfristiga skulder

|  |    |         |         |
|--|----|---------|---------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 14 | 117 512 | 117 512 |
| Leverantörsskulder                           |    | 48 894  | 9 859   |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 7 012   | 10 383  |
| Övriga skulder                               | 15 | 17 713  | 12 477  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 181 260 | 151 321 |

#### Summa kortfristiga skulder

**372 391**      **301 552**

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**14 878 240**      **14 664 275**

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 96 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1, 63 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens gårdshus har bedömts vara 96 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 1, 62 %.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens värmepumpar och ventilationsaggregat har bedömts vara 24 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 4 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 884 tkr.

### 2 Nettoomsättning

2016

2015

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 1 394 040        | 1 449 066        |
| Hyor                         | 1 300            | 700              |
| Intäkter vatten              | 74 709           | 0                |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>1 470 049</b> | <b>1 449 766</b> |

### 3 Övriga rörelseintäkter

2016

2015

|                                     |                |              |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Ersättning för försäkringsskador    | 435 262        | 0            |
| Återbäring Länsförsäkringar         | 3 131          | 4 127        |
| Övriga ersättningar                 | 298            | 20           |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>438 691</b> | <b>4 147</b> |



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

| 4 Driftskostnader                           | 2016           | 2015           |
|---|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                           | 550 596        | 47 895         |
| El-avgifter                                 | 9 154          | 8 838          |
| Vatten och avlopp                           | 77 934         | 75 371         |
| Sophämtning                                 | 26 904         | 34 694         |
| Försäkringar                                | 21 825         | 20 875         |
| Vägavgifter                                 | 26 400         | 26 400         |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 136 020        | 136 020        |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>848 832</b> | <b>350 093</b> |

  

| 5 Övriga externa kostnader            | 2016           | 2015          |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Revisionsarvoden                      | 8 675          | 8 188         |
| Adm. förvaltning, avtal               | 48 991         | 47 475        |
| Övriga förvaltningskostnader          | 6 468          | 6 182         |
| Konsultarvoden                        | 12 130         | 3 424         |
| Medlemsavgift, HSB Östra              | 11 690         | 11 690        |
| Möteskostnader                        | 1 310          | 1 600         |
| Föreningsverksamhet                   | 34 030         | 0             |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>123 295</b> | <b>78 558</b> |

  

| 6 Underhåll enligt plan            | 2016          | 2015          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Underhåll enligt plan              | 93 029        | 87 971        |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>93 029</b> | <b>87 971</b> |

  

| 7 Personalkostnader och arvoden            | 2016          | 2015          |
|--|---------------|---------------|
| Arvode styrelse                            | 16 600        | 13 900        |
| Arvode vicevärd                            | 24 000        | 21 500        |
| Arvode föreningsvald revisor               | 1 500         | 1 500         |
| Övriga arvoden                             | 27 720        | 17 160        |
| Sociala avgifter                           | 20 857        | 16 198        |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>90 677</b> | <b>70 258</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

**8 Byggnader och mark**

2016-12-31 2015-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 12 702 255        | 11 230 000        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 2 168 000         | 2 168 000         |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | 1 650 000         |
| Årets försäljning/utrangering                   | 0                 | -177 745          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 870 255</b> | <b>14 870 255</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar                  | -2 055 562        | -1 984 162        |
| Avskrivn på sålda/utrangerade           | 0                 | 177 745           |
| Årets avskrivningar                     | -249 145          | -249 145          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-2 304 707</b> | <b>-2 055 562</b> |

**Utgående redovisat värde**

**12 565 548 12 814 693**

**Taxeringsvärde**

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 14 990 000        | 14 990 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 3 146 000         | 3 146 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>      | <b>18 136 000</b> | <b>18 136 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Kimstad 8:32, 8:57

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning                                      | 26 812 000        | 26 812 000        |
| Varav obelånade pantbrev                                  | -7 323 000        | -7 323 000        |
| <b>Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut</b> | <b>19 489 000</b> | <b>19 489 000</b> |

**9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

2016-12-31 2015-12-31

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Andel i HSB   | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2016-12-31 2015-12-31

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald fastighetsförsäkring                          | 16 932        | 16 180        |
| Upplupna ränteintäkter                                    | 236           | 442           |
| Övriga förutb.kostn./uppl. intäkter                       | 34 337        | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>51 505</b> | <b>16 622</b> |



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

| 11 Övriga kortfristiga placeringar                                    |                  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Inlåning HSB Östra kortare  |                  | 1 450 000         | 1 450 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                                 |                  | <b>1 450 000</b>  | <b>1 450 000</b>  |
| 12 Kassa och bank   |                  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
| Swedbank  |                  | 809 687           | 381 460           |
| <b>Summa kassa och bank</b>   |                  | <b>809 687</b>    | <b>381 460</b>    |
| 13 Skulder till kreditinstitut  |                  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
| Låneinstitut  | Ränta Konv datum |                   |                   |
| Stadshypotek AB   | 1,03 2021-10-30  | 2 881 218         | 2 911 230         |
| Swedbank  | 2,74 2017-11-13  | 8 404 196         | 8 491 696         |
|   |                  | <b>11 285 414</b> | <b>11 402 926</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                              |                  | 117 512           |                   |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>                 |                  | <b>11 167 902</b> |                   |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                            |                  | 470 048           |                   |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till                         |                  | 10 697 854        |                   |
| 14 Skulder till kreditinstitut  |                  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) |                  | 117 512           | 117 512           |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                 |                  | <b>117 512</b>    | <b>117 512</b>    |



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

| 15 Övriga skulder                        | 2016-12-31    | 2015-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Källskatt                                | 8 652         | 6 282         |
| Sociala avgifter                         | 9 061         | 6 195         |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>17 713</b> | <b>12 477</b> |

  

| 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner/arvoden                                    | 2 900          | 2 900          |
| Upplupna lagstadgade avgifter                             | 806            | 911            |
| Förutbetalda hyror/årsavgifter                            | 125 593        | 100 214        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 41 406         | 39 096         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 10 555         | 8 200          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>181 260</b> | <b>151 321</b> |



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tjärblomman i Norrköping

Orgnr 716425-9272

Kimstad 2017-02-06

  
.....  
Ulf Linderoth  
.....  
Isabella Nystrand  
.....  
Jonas Callander  
.....  
Mathias Ibbe  
.....  
Marja-Leena Ilovaara  
.....  
Pernilla Mellqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/2 2017

  
.....  
Anders Johansson  
Av föreningen vald revisor  
.....  
**Johannes Aasa**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping, org. nr. 716425-9272.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Tjärblomman i Norrköping 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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.

Norrköping den 15 12 2017



**Johannes Aasa**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Tjärblomman

| Budget 2017   | <i>Budget</i><br>2017 | <i>Bokslut</i><br>2016-12-31 | <i>Budget</i><br>2016 |
|---|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Årsavgifter   | 1 394 000             | 1 394 040                    | 1 394 000             |
| Hyror   | 72 000                | 76 009                       | 68 000                |
| Övriga intäkter                                     | 0                     | 438 691                      | 0                     |
| <b>Intäkter</b>                                     | <b>1 466 000</b>      | <b>1 908 740</b>             | <b>1 462 000</b>      |
| Reparationer löpande underhåll                      | -100 000              | -550 596                     | -100 000              |
| El  | -11 000               | -9 154                       | -11 000               |
| Vatten  | -80 000               | -77 934                      | -78 000               |
| Sophämtning   | -36 000               | -26 904                      | -36 000               |
| Övrig renhållning, snöröjning                       | -10 000               | 0                            | -10 000               |
| Fastighetsförsäkring                                | -23 000               | -21 825                      | -22 000               |
| Vägavgifter   | -30 000               | -26 400                      | -30 000               |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt         | -136 000              | -136 020                     | -136 000              |
| Förvaltningskostnader                               | -59 000               | -55 459                      | -53 000               |
| Revisionskostnader                                  | -9 000                | -8 675                       | -9 000                |
| Medlemsavgift                                       | -12 000               | -11 690                      | -12 000               |
| Övrig kostnad                                       | -10 000               | -47 470                      | -39 000               |
| Styrelsearvode och övriga arvoden                   | -16 000               | -16 600                      | -16 000               |
| Vicevärdsarvode                                     | -24 000               | -24 000                      | -24 000               |
| Föreningsvald revisor                               | -2 000                | -1 500                       | -2 000                |
| Övriga arvoden                                      | -25 000               | -27 720                      | -25 000               |
| Sociala avgifter                                    | -21 000               | -20 857                      | -21 000               |
| <b>Driftskostnader</b>                              | <b>-604 000</b>       | <b>-1 062 804</b>            | <b>-624 000</b>       |
| Utfört underhåll enligt underhållsplan              | -400 000              | -93 029                      | -500 000              |
| Avskrivningar                                       | -175 000              | -249 145                     | -183 000              |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>287 000</b>        | <b>503 762</b>               | <b>155 000</b>        |
| Ränteintäkter                                       | 4 000                 | 4 347                        | 0                     |
| Räntekostnader                                      | -253 000              | -247 471                     | -260 000              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            | <b>38 000</b>         | <b>260 638</b>               | <b>-105 000</b>       |
| <b>Resultat</b>                                     | <b>38 000</b>         | <b>260 638</b>               | <b>-105 000</b>       |
| Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad | 400 000               | 93 029                       | 500 000               |
| Avsättning till fond för yttre underhåll            | -139 000              | -139 000                     | -122 000              |
| <b>Resultat efter fondreglering</b>                 | <b>299 000</b>        | <b>214 667</b>               | <b>273 000</b>        |

## **BALANSRÄKNINGEN**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust)

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## **KASSA OCH BANK**

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## **STÄLLDA SÄKERHETER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

## **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.