

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2015 - 30 juni 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2038.
- 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 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2009-01-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda Vägförening. Samfälligheten förvaltar vägar runt föreningens område..

#### Styrelsen

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Nils Roger Gustafsson        | Ledamot |
| Monica Louise Jonasson       | Ledamot |
| Per Anders Kinnerbäck        | Ledamot |
| Carl-Gustav Jimmy Söderström | Ledamot |

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

Nils Roger Gustafsson och Monica Louise Jonasson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson  
Ulrich Frehde

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

Ralf Toresson Revision AB

cl

### Valberedning

Daniel Spolén  
Britta Äkäslompolo

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-05.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Träkvista 3:244      | 1992    | Ekerö  |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepump i respektive hus.

### Byggnadsår och ytor

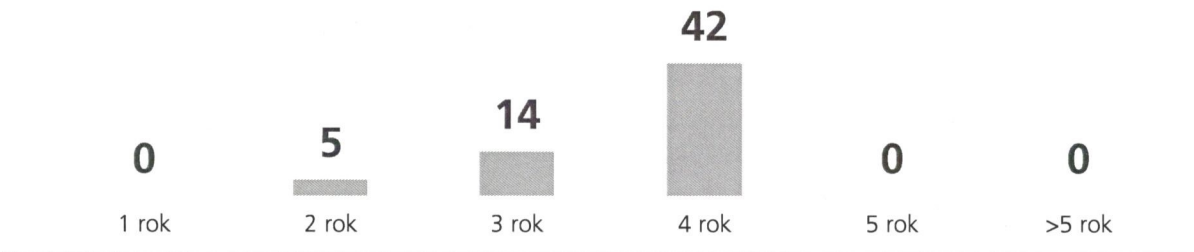
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 61 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 998 m<sup>2</sup>, varav 5 998 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
4 st miljöstugor

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2038.  
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

cl

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                     | År          | Kommentar                                                                               |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Stamspolning                         | 2016        | Efteravisering i september för ej genomförda lägenheter.                                |
| SBA (systematiskt brandskyddsarbete) | 2016        | Släckare mm har kommit på plats i föreningslokalen och soprummen.                       |
| Takavrinning förråd                  | 2016        | Efter besiktning konstaterades att takavrinningen över några förråd var felkonstruerad. |
| Klottersanering                      | 2016        |                                                                                         |
| Höjning takstöttor Tunnlandsvägen    | 2016        | Takstöttorna hade sjunkit och hade inte längre kontakt med takstolarna.                 |
| Målning                              | 2012 - 2017 | Målning av undertak och fasadplåtar.                                                    |
| Planerat underhåll                   | År          | Kommentar                                                                               |
| Målning                              | 2016-2017   | Målning undertak och takplåtar. Pågående.                                               |

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internet, telefon     | Bredbandsbolaget                    |
| Teknisk förvaltning   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| El                    | Boden Energi                        |
| Snöröjning/halkskydd  | SMLBC                               |
| Jouravtal värmepannor | Inneklimat                          |
| TV (analog kanal)     | ComHem                              |

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JULI - 30 JUNI

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                   | 4 846 635        | 4 681 745        |
| Finansiella intäkter              | 217              | 432              |
| Minskning kortfristiga fordringar | 17 542           | 49 813           |
| Ökning av kortfristiga skulder    | 127 801          | 25 221           |
|                                   | <b>4 992 195</b> | <b>4 757 211</b> |

#### UTBETALNINGAR

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 234 234        | 1 994 689        |
| Finansiella kostnader               | 1 547 024        | 1 768 591        |
| Minskning av långfristiga skulder   | 744 003          | 480 000          |
|                                     | <b>4 525 261</b> | <b>4 243 280</b> |

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

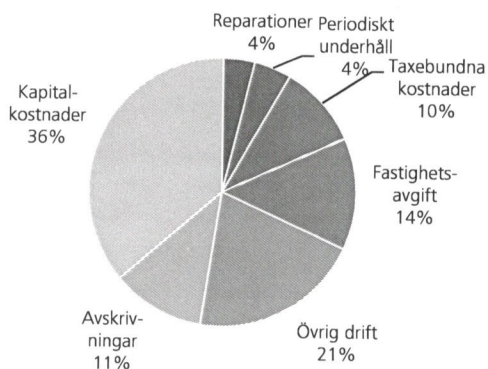
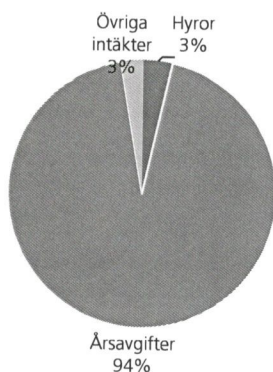
**1 500 211**      **1 033 277**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**466 934**      **513 931**

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

d



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Ett lån hos Handelsbanken på 15,2 Mkr förlängdes i 5 år till räntan 1,51%.

Amorteringen av ett lån höjdes med 25 tkr/månad. För närvarande amorterar vi ca 78 tkr/månad på olika lån.

Föreningen hade två städdagar, höst och vår, med god uppslutning.

En intresseundersökning om insatshöjning genomfördes som visade att majoriteten av medlemmarna inte vill ha en insatshöjning.

Föreningslokalen har fått ett nytt kylskåp samt en TV till övernattningslägenheten.

I områdets lyktstolpar har glödlamporna bytts ut mot energisnåla LED-lampor. Även strålkastare på parkeringarna och lyktor på garagen har fått LED-belysning.

Ett nytt 2-årigt elavtal (föreningslokal och utebelysning) tecknades med Boden Energi till 25% lägre kostnad än tidigare avtal.

Alla gräsklippare har servats.

Miljöstugorna har fått nya lås.

Cykelrummen ska förses med krokar i taket för att kunna hänga upp cyklar och spara utrymme. Ett är klart.

Läckage i ett ytterförråd åtgärdades.

En skrivelse till kommunen med förslag om farthinder/vägbulor på Älvnäsvägen fick inget gehör.

Vi hade en anlagd brand i fasaden på föreningslokalen vilket hade kunnat sluta mycket värre om den inte upptäckts av grannar i ett tidigt stadium.

Fastighetsbesiktning genomfördes i januari vilket resulterade i ett antal punkter som bör åtgärdas. Se utfört och planerat underhåll.

### Händelser efter året

Målning av undertak och takplåtar fortsatte.

En småbarnsgunga sattes upp på Grisgården.

cl

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 61 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 15/16 | 14/15 | 13/14 | 12/13 |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 758   | 731   | 705   | 659   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 392 | 9 517 | 9 597 | 9 677 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 6     | 10    | 10    | 10    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 47    | 40    | 38    | 30    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 258   | 295   | 328   | 365   |
| Soliditet (%)                            | 26    | 25    | 25    | 24    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 584   | 437   | 110   | -87   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 842 | 4 679 | 4 428 | 4 123 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 998 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 584 122          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 542 729        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -206 277         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>2 920 574</b> |

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

|                  |
|------------------|
| 189 841          |
| <b>3 110 415</b> |

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

cl

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI

### RÖRELSEINTÄKTER

|                        |       |           |           |
|------------------------|-------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning        | Not 1 | 4 841 750 | 4 678 745 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 4 885     | 3 000     |

**Summa rörelseintäkter** **4 846 635** **4 681 745**

### RÖRELSEKOSTNADER

|                          |       |            |            |
|--------------------------|-------|------------|------------|
| Driftkostnader           | Not 3 | -1 863 890 | -1 697 751 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -215 446   | -148 831   |
| Personalkostnader        | Not 5 | -154 898   | -148 107   |
| Avskrivningar            | Not 6 | -481 472   | -481 473   |

**Summa rörelsekostnader** **-2 715 706** **-2 476 162**

### RÖRELSERESULTAT

**2 130 929** **2 205 583**

### FINANSIELLA POSTER

|                                                  |            |            |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 217        | 432        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -1 547 024 | -1 768 591 |

**Summa finansiella poster** **-1 546 807** **-1 768 159**

### ÅRETS RESULTAT

**584 122** **437 424**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2016-06-30        | 2015-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 7                      | 75 584 536        | 76 066 008        |
| Maskiner och inventarier Not 8                | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>75 584 536</b> | <b>76 066 008</b> |
| <b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |                   |                   |
| Fordringar hos intresseföretag Not 10         | 3 500             | 3 500             |
|                                               | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>75 588 036</b> | <b>76 069 508</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | -20               | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 501 290         | 1 048 410         |
| Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11     | 42                | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 501 312</b>  | <b>1 048 410</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 385               | 3 895             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>385</b>        | <b>3 895</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 501 697</b>  | <b>1 052 305</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>77 089 733</b> | <b>77 121 813</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                                                |        | 2016-06-30        | 2015-06-30        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                                                     | Not 12 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                              |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                         |        | 12 715 995        | 12 715 995        |
| Fond för yttre underhåll                                                                | Not 13 | 4 403 545         | 4 475 081         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                        |        | <b>17 119 540</b> | <b>17 191 076</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                               |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                     |        | 2 336 453         | 1 827 492         |
| Årets resultat                                                                          |        | 584 122           | 437 424           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                         |        | <b>2 920 574</b>  | <b>2 264 917</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                                               |        | <b>20 040 114</b> | <b>19 455 993</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                                             |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                             | Not 14 | 55 403 993        | 56 600 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>55 403 993</b> | <b>56 600 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                                             |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut                                          | Not 14 | 932 004           | 480 000           |
| Leverantörsskulder                                                                      |        | 62 437            | 20 946            |
| Skatteskulder                                                                           |        | 120 135           | 36 021            |
| Övriga skulder                                                                          |        | 5 171             | 194               |
| Uppl kostnader och förutb intäkter                                                      | Not 15 | 525 878           | 528 659           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>1 645 625</b>  | <b>1 065 820</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                   |        | <b>77 089 733</b> | <b>77 121 813</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                               |        |                   |                   |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter |        |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                  | Not 14 | 72 522 000        | 72 522 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                              |        | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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.

| Avskrivningar       | 2015-2016 | 2014-2015 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Byggnader           | 200år     | 200år     |
| Yttre anläggningar  | 10år      | 10år      |
| Tvättstuga          | 10år      | 10år      |
| Värme/kylanläggning | 20år      | 20år      |
| Kabel-TV            | 20år      | 20år      |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING   | 2015-2016        | 2014-2015        |
|-------|-------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter       | 4 546 094        | 4 383 730        |
|       | Hyror parkering   | 76 693           | 70 785           |
|       | Hyror garage      | 93 000           | 93 600           |
|       | Bredbandsintäkter | 120 780          | 120 780          |
|       | Vattenintäkter    | -572             | 568              |
|       | Tvättstuga        | 5 853            | 9 250            |
|       | Öresutjämning     | -98              | 32               |
|       |                   | <b>4 841 750</b> | <b>4 678 745</b> |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015-2016    | 2014-2015    |
|-------|------------------------|--------------|--------------|
|       | Övriga intäkter        | 4 885        | 3 000        |
|       |                        | <b>4 885</b> | <b>3 000</b> |

al

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER                         | 2015-2016        | 2014-2015        |
|-------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|       | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|       | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 11 875           |
|       | Snöröjning/sandning                    | 22 601           | 36 287           |
|       | Gemensamma utrymmen                    | 1 122            | 10 092           |
|       | Gård                                   | 8 530            | 4 729            |
|       | Serviceavtal                           | 14 585           | 18 300           |
|       | Förbrukningsmateriel                   | 30 700           | 12 082           |
|       | Brandskydd                             | 26 559           | 0                |
|       | Fordon                                 | 3 310            | 6 121            |
|       |                                        | <b>107 407</b>   | <b>99 485</b>    |
|       | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|       | Fastighet förbättringar                | 15 279           | 0                |
|       | Förskola                               | 4 038            | 0                |
|       | Tvättstuga                             | 6 538            | 8 169            |
|       | Entré/trapphus                         | 14 524           | 0                |
|       | Lås                                    | 7 579            | 0                |
|       | Installationer                         | 8 695            | 0                |
|       | VVS                                    | 3 891            | 0                |
|       | Värmeanläggning/undercentral           | 64 717           | 13 800           |
|       | Ventilation                            | 13 594           | 16 555           |
|       | Elinstallationer                       | 3 796            | 0                |
|       | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 4 595            | 0                |
|       | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 2 220            |
|       | Garage/parkering                       | 5 500            | 0                |
|       | Vattenskada                            | 8 001            | 0                |
|       |                                        | <b>160 747</b>   | <b>40 744</b>    |
|       | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|       | Byggnad                                | 0                | 75 625           |
|       | Tvättstuga                             | 0                | 44 188           |
|       | Sophantering/återvinning               | 189 841          | 0                |
|       | Värmeanläggning                        | 0                | 50 000           |
|       | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 108 000          |
|       |                                        | <b>189 841</b>   | <b>277 813</b>   |
|       | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|       | El                                     | 37 128           | 59 685           |
|       | Vatten                                 | 284 063          | 242 129          |
|       | Sophämtning/renhållning                | 90 179           | 85 995           |
|       | Grovsopor                              | 15 228           | 12 103           |
|       |                                        | <b>426 598</b>   | <b>399 912</b>   |
|       | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|       | Försäkring                             | 145 360          | 165 712          |
|       | Självrisk                              | 15 000           | 0                |
|       | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 91 520           | 97 066           |
|       | Kabel-TV                               | 27 834           | 60 427           |
|       | Bredband                               | 122 760          | 122 760          |
|       |                                        | <b>402 474</b>   | <b>445 965</b>   |
|       | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>576 824</b>   | <b>433 832</b>   |
|       | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 863 890</b> | <b>1 697 751</b> |

d

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2015-2016</b> | <b>2014-2015</b> |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 246            | 1 128            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 33 750           | -17 000          |
|              | Föreningskostnader              | 13 633           | 7 164            |
|              | Styrelseomkostnader             | 934              | 0                |
|              | Studieverksamhet                | 0                | 6 250            |
|              | Förvaltningsarvode              | 129 631          | 125 560          |
|              | Administration                  | 2 730            | 3 988            |
|              | Korttidsinventarier             | 27 552           | 9 521            |
|              | Konsultarvode                   | 0                | 6 250            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 970            | 5 970            |
|              |                                 | <b>215 446</b>   | <b>148 831</b>   |

| <b>Not 5</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2015-2016</b> | <b>2014-2015</b> |
|--------------|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                  |                  |
|              | Föreningen har en anställd man.         |                  |                  |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                  |                  |
|              | Styrelse och internrevisor              | 110 000          | 110 000          |
|              | Löner                                   | 5 527            | 4 830            |
|              | Sociala kostnader                       | 39 371           | 33 277           |
|              |                                         | <b>154 898</b>   | <b>148 107</b>   |

| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2015-2016</b> | <b>2014-2015</b> |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 374 521          | 374 521          |
|              | Förbättringar        | 106 952          | 106 952          |
|              |                      | <b>481 472</b>   | <b>481 473</b>   |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2016-06-30</b> | <b>2015-06-30</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 82 652 601        | 82 652 601        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>82 652 601</b> | <b>82 652 601</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -6 586 593        | -6 105 120        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -481 472          | -481 473          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-7 068 065</b> | <b>-6 586 593</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>75 584 536</b> | <b>76 066 008</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 5 785 448         | 5 785 448         |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 32 159 000        | 39 363 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 36 600 000        | 33 550 000        |
|              |                                               | <b>68 759 000</b> | <b>72 913 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 68 759 000        | 72 913 000        |
|              |                                               | <b>68 759 000</b> | <b>72 913 000</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2016-06-30</b> | <b>2015-06-30</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 19 550            | 19 550            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>19 550</b>     | <b>19 550</b>     |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -19 550           | -19 550           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-19 550</b>    | <b>-19 550</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2016-06-30</b> | <b>2015-06-30</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 1 464             | 19 028            |
|              | Klientmedel hos SBC      | 1 499 826         | 1 029 382         |
|              |                          | <b>1 501 290</b>  | <b>1 048 410</b>  |

| <b>Not 10</b> | <b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b> | <b>2016-06-30</b> | <b>2015-06-30</b> |
|---------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige        | 3 500             | 3 500             |
|               |                                       | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |



**Not 11** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

|                                 | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Upplupna ränteintäkter          | 42         | 0          |
| Vägföreningsavgift              | 0          | 0          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0          | 0          |
| Serviceavtal                    | 0          | 0          |
| Markhyra, vägavgift, och avgäld | 0          | 0          |
|                                 | <b>42</b>  | <b>0</b>   |

**Not 12** EGET KAPITAL

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 12 715 995                 | 0                        | 0                                                                      | 12 715 995                 |
| Fond för yttre underhåll       | 4 403 545                  | 206 277                  | -277 813                                                               | 4 475 081                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>17 119 540</b>          | <b>206 277</b>           | <b>-277 813</b>                                                        | <b>17 191 076</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 2 336 453                  | 206 277                  | 302 682                                                                | 1 827 492                  |
| Årets resultat                 | 584 122                    | 584 122                  | -437 424                                                               | 437 424                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>2 920 574</b>           | <b>790 399</b>           | <b>-134 742</b>                                                        | <b>2 264 917</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>20 040 114</b>          | <b>996 676</b>           | <b>-412 555</b>                                                        | <b>19 455 993</b>          |

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2015-2016-<br>06-30 | 2014-2015-<br>06-30 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Vid årets början                    | 4 475 081           | 4 256 342           |
| Reservering enligt stadgar          | 206 277             | 218 739             |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0                   | 0                   |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0                   | 0                   |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -277 813            | 0                   |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>4 403 545</b>    | <b>4 475 081</b>    |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | Räntesats<br>2016-06-30 | Belopp<br>2016-06-30 | Belopp<br>2015-06-30 | Villkors-<br>ändringsdag |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,510 %                 | 15 085 997           | 15 200 000           | 2020-09-01               |
| Handelsbanken                                  | 2,740 %                 | 23 000 000           | 23 000 000           | 2017-01-30               |
| Handelsbanken                                  | 3,470 %                 | 18 250 000           | 18 880 000           | 2018-01-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>56 335 997</b>    | <b>57 080 000</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -932 004             | -480 000             |                          |
|                                                |                         | <b>55 403 993</b>    | <b>56 600 000</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 675 977 kr.



**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2016-06-30**

**2015-06-30**

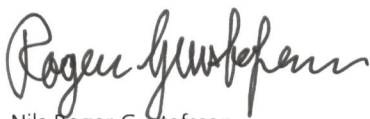
|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden                         | 72 691         | 72 691         |
| Sociala avgifter                | 30 430         | 22 839         |
| Ränta                           | 52 517         | 52 517         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 370 240        | 380 612        |
|                                 | <b>525 878</b> | <b>528 659</b> |

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21 / 9 2016



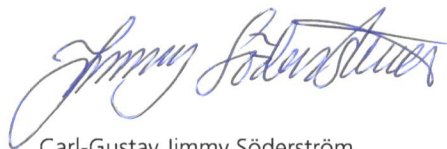
Nils Roger Gustafsson  
Ledamot



Monica Louise Jonasson  
Ledamot



Per Anders Kinnerbäck  
Ledamot



Carl-Gustav Jimmy Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 2016



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Kullar i Ekerö, org.nr 716418-6814.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2015 – 30 juni 2016.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Föreningen har felaktigt påförts en cirka 100 tusen kronor för hög skatt som belastat resultatet för räkenskapsåret. Rättelse kommer att ske. Enligt min uppfattning har årsredovisningen i övrigt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker, med reservation för ovanstående, att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Tre Kullar i Ekerö för räkenskapsåret 1 juli 2015 – 30 juni 2016.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker, med reservation för ovanstående, att årsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 oktober 2016



Carina Toresson

## Budget

|                                    | Budget<br>2016/2017 | Utfall<br>2015/2016 | Budget<br>2015/2016 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>BUDGET</b>                      |                     |                     |                     |
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                     |                     |                     |
| Årsavgifter                        | 4 546 094           | 4 546 094           | 4 550 000           |
| Hyror parkering                    | 75 240              | 76 693              | 74 000              |
| Hyror garage                       | 93 600              | 93 000              | 94 000              |
| Bredbandsintäkter                  | 120 780             | 120 780             | 121 000             |
| Vattenintäkter                     | 0                   | -572                | 0                   |
| Tvättstuga                         | 0                   | 5 853               | 1 000               |
| Öresutjämning                      | -98                 | -98                 | 0                   |
| Övriga intäkter                    | 0                   | 4 885               | 2 000               |
|                                    | <b>4 835 616</b>    | <b>4 846 635</b>    | <b>4 842 000</b>    |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                     |                     |                     |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                     |                     |                     |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                   | 0                   | -30 000             |
| Snöröjning/sandning                | -40 000             | -22 601             | -35 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -1 500              | -1 122              | 0                   |
| Gård                               | -9 500              | -8 530              | -9 500              |
| Serviceavtal                       | -20 000             | -14 585             | -12 500             |
| Förbrukningsmateriel               | -20 000             | -30 700             | -10 000             |
| Brandskydd                         | 0                   | -26 559             | 0                   |
| Fordon                             | 0                   | -3 310              | -2 500              |
|                                    | <b>-91 000</b>      | <b>-107 407</b>     | <b>-99 500</b>      |
| <b>Reparationer</b>                |                     |                     |                     |
| Fastighet förbättringar            | -150 000            | -15 279             | -60 000             |
| Förskola                           | 0                   | -4 038              | 0                   |
| Tvättstuga                         | 0                   | -6 538              | 0                   |
| Entré/trapphus                     | 0                   | -14 524             | 0                   |
| Lås                                | 0                   | -7 579              | 0                   |
| Installationer                     | 0                   | -8 695              | 0                   |
| VVS                                | 0                   | -3 891              | 0                   |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                   | -64 717             | -40 000             |
| Ventilation                        | 0                   | -13 594             | -30 000             |
| Elinstallationer                   | 0                   | -3 796              | 0                   |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon       | 0                   | -4 595              | 0                   |
| Garage/parkering                   | 0                   | -5 500              | 0                   |
| Vattenskada                        | 0                   | -8 001              | 0                   |
|                                    | <b>-150 000</b>     | <b>-160 747</b>     | <b>-130 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                     |                     |                     |
| Byggnad                            | -400 000            | 0                   | -100 000            |
| Sophantering/återvinning           | 0                   | -189 841            | 0                   |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                   | 0                   | -50 000             |
|                                    | <b>-400 000</b>     | <b>-189 841</b>     | <b>-150 000</b>     |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                     |                     |                     |
| El                                 | -65 000             | -37 128             | -65 000             |
| Vatten                             | -230 000            | -284 063            | -230 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -80 000             | -90 179             | -84 000             |
| Grovsopor                          | -10 000             | -15 228             | -25 000             |
|                                    | <b>-385 000</b>     | <b>-426 598</b>     | <b>-404 000</b>     |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -145 000          | -145 360          | -156 500          |
| Självrisk                                        | 0                 | -15 000           | 0                 |
| Markhyra/välgavgift/avgäld                       | -100 000          | -91 520           | -100 000          |
| Kabel-TV                                         | -30 000           | -27 834           | -59 000           |
| Bredband                                         | -125 000          | -122 760          | -125 000          |
|                                                  | <b>-400 000</b>   | <b>-402 474</b>   | <b>-440 500</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -452 163          | -452 132          | -442 981          |
| Ändrad tax. F-skatt/K-avg                        | 0                 | -124 692          | 0                 |
|                                                  | <b>-452 163</b>   | <b>-576 824</b>   | <b>-442 981</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 500            | -1 246            | -1 000            |
| Inkassering avgift/hyra                          | -500              | 0                 | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -17 500           | -33 750           | -17 500           |
| Föreningskostnader                               | -15 000           | -13 633           | -10 000           |
| Styrelseomkostnader                              | -3 000            | -934              | -3 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -135 000          | -129 631          | -126 000          |
| Administration                                   | -3 000            | -2 730            | -3 000            |
| Korttidsinventarier                              | -5 000            | -27 552           | -5 000            |
| Konsultarvode                                    | -5 000            | 0                 | -5 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 970            | -6 000            |
|                                                  | <b>-191 500</b>   | <b>-215 446</b>   | <b>-176 500</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | -5 000            | -5 527            | -3 000            |
| Styrelsearvode                                   | -110 000          | -110 000          | -110 000          |
| Arbetsgivaravgifter                              | -35 000           | -39 371           | -35 000           |
|                                                  | <b>-150 000</b>   | <b>-154 898</b>   | <b>-148 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -374 521          | -374 521          | -481 473          |
| Förbättringar                                    | -98 414           | -106 952          | 0                 |
|                                                  | <b>-472 935</b>   | <b>-481 472</b>   | <b>-481 473</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 692 598</b> | <b>-2 715 706</b> | <b>-2 472 954</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>2 143 018</b>  | <b>2 130 929</b>  | <b>2 369 046</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 500               | 185               | 1 000             |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 80                | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | -48               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -1 770 000        | -1 547 024        | -1 500 000        |
|                                                  | <b>-1 769 500</b> | <b>-1 546 807</b> | <b>-1 499 000</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>373 518</b>    | <b>584 122</b>    | <b>870 046</b>    |

Ekerö 2016 08 31

Motion

Då garagebygge har visat sig ganska dyrt, undrar jag om man kan tänka sig carport istället.

Med vänlig hälsning  
Nina Thorell

Tomtbacksvägen 12 Lgh 15

A handwritten signature in black ink, reading "Nina Thorell". The signature is written in a cursive style, with the first name "Nina" and the last name "Thorell" clearly distinguishable.



Styrelsens svar:

Frågan om nybygge av garage/carports kom upp i en motion till stämman 2012, utreddes och presenterades för medlemmarna 2014. Utredningen kom fram till att kostnaden var alldeles för hög i förhållande till den relativt korta kö som finns till garageplatserna, och att pengarna istället ska sparas till framtida underhåll av området. Nuvarande styrelse anser inte att frågan behöver utredas igen eftersom det endast var två år sedan den utreddes förra gången. Dessutom delar vi uppfattningen att pengarna bör sparas till framtida underhåll, t ex behöver husen inom några år målas om vilket innebär höga kostnader för föreningen.

För styrelsen

Anders Kinnerbäck