



HSB BRF SKÖNDAL ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm avger härmed redovisning av föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar samt därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen som har sitt säte i Stockholm kommun äger och förvaltar fastigheterna i kvarteren:

Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)

Veteskorpan:5 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59)

Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)

Byggår 1954/55

Föreningen är medlem i HSB Stockholm

Fastigheten står på mark med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Detta måste medlemmarna ordna själva.

Bostadslägenheter – antal ytor

Föreningens fastigheter består av 237 lägenheter, uppdelat på 30 fyror, 51 treor, 113 tvåor och 43 ettor.

Bostadsytan för samtliga bostadsrättslägenheter uppgår till 14109 kvadratmeter.

Lokaler, p-platser, garage – antal

7 st lokaler hyrs ut kommersiellt

76 st parkeringsplatser

76 st garage varav 6 st inkluderar ett motorcykelgarage

samt 3 st separata mc-garage

1 st av bil/mc garagen nyttjas som flerplatsgarage för mc

1 st av bil/mc garagen nyttjas av föreningen som traktorgarage mm

4 st av bil/mc garagen hyrs ut som ett enda stort garage. 02

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Föreningslokal på Kubbegatan 35 och Sköndalsvägen 78 samt hobbylokal på Kubbegatan 24.

Styrelse

Styrelsen har bestått av sex ledamöter och 3 suppleanter och har varit konstituerad enligt följande:

Ordinarie:

Ordförande: Ulf Ekström
Vice Ordförande: Emma Weil
Sekreterare: Samuel Robertsson

Ledamot: Ted Morberg
Ledamot: Vahid Jafarpour (HSB)
Ledamot: Toni Jonsson

Suppleanter:

Suppleant: Aynur Akin
Suppleant: Ulrika Wisborg
Suppleant: Stefan Traav

I tur att avgå vid årsstämman som ordinarie ledamöter är Ted Morberg, Emma Weil och Samuel Robertsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter Ulf Ekström, Emma Weil, Samuel Robertsson och Toni Jonsson, två i förening.

Revisorer

Ulrika Arweström har varit vår revisor, vald av föreningen 2016 på ett år samt en revisor hos BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningens sammansättning har varit Inga-Lill Enberg-Linde och Karen Kylberg.

Föreningens ombud

Emma Weil samt Samuel Robertsson är konstituerade att representera föreningen i HSB Distriktsstyrelsens årsstämma, möten och konferenser.

02

Mötesverksamhet

Under verksamhetsåret har 16 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2016-05-26. En extra stämma hölls den 2016-02-04 där det beslutades att installera ett nytt elektroniskt låssystem. Ytterligare en extra stämma hölls den 2016-09-15 där nya stadgar antogs vid en andra läsning.

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

- Vicevärd har varit Ylwa Schibort.
- Fastighetsstädningen har utförts WM Städ pool AB.
- Fastighetsjouren på icke kontorstid har skötts av Bravida Sverige AB
- Fastighet och trädgårdsskötsel har skötts av Trångsunds Trädgårds och Fastighetsservice AB
- Snöröjning har skötts av Peab.
- Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Viktiga händelser under 2016 och inför 2017

- Under hösten 2016 startades monteringen av nya fönsterbågar och arbetet beräknas bli klart i april 2017. Som det ser ut just nu, kommer inga avgiftshöjningar ske i år och styrelsen bedömer att föreningen har fortsatt god ekonomi.
- Ett nytt elektroniskt låssystem installerades under året.
- Energisparprojektet med Siemens har givit besparingar men inte så mycket som förväntat. Dock är det ovisst om besparingen beror på fönsterprojektet med minskat kallras och/eller energisparprojektet. Oavsett fortsätter arbetet oförtrutet vidare med att försöka spara energi, utan att det skall innebära ojämna värme eller kallare inomhus. Nya fönster bör innebära mindre kallras vilket i sin tur automatiskt kommer innebära att det upplevs som varmare inne än med de gamla fönstren.
- Föreningen har fortsatt ett bra tecknat elavtal och kommer att spara en hel del pengar på sikt.
- En del lån förföll till ändringar 2016-06-01 och gör det igen 2017-06-01. Inriktningen med en stor andel lån med rörlig ränta fortsätter. Ränteläget beräknas att komma vara fortsatt väldigt positivt för de föreningar som har lån. På grund av ränteläget, var det en väldigt bra investering med fönsterrenoveringsprojektet samtidigt som de boende kan göra energibesparingar. Styrelsen har valt att höja amorteringen till 3 % på alla lån som omförhandlats. Under våren 2017 kommer ett lån med 4,7% ränta att omförhandlas.
- Under vintern fick vissa tallar tas ned, då grenarna hade gått av på grund av att de inte kunde bära upp snön och blev därav allmängiltig fara.
- Enligt lag får inget ställas i portarna och källargångarna, till exempel barnvagnar och dörmattor. Därför görs det kontinuerligt brandsyn i dessa utrymmen. Det som placerat där skall ägaren ta bort. Annars kommer egendomen att tas bort, mellanförvaras och om ingen gör anspråk inom utsatt tid så slängs eller bortskänkes sakerna.

02

- Det görs även utrensningar av oanvända cyklar. Innan rensningen utannonseras det, till de boende att de skall märka sina cyklar så att man kan se vilka som skall bortforslas.
- Hösten 2017 kommer kommunen att arbeta med kabeldragningar på sköndalsvägen. Popplarna mot centrum kommer att tas bort, då detta arbete kommer att orsaka skador på träden. Dessa träd kommer senare att ersättas med annan växtlighet.

Styrelsen

Det som är nytt i styrelsen, är att i början av hösten 2016 bildades det en huvudgrupp och tre undergrupper med olika uppgifter. Trots dessa undergrupper avgörs besluten av hela styrelsen och ej i den specifika gruppen.

- *Fastigheten:* huvudgrupp, handhar om allmän skötsel inom föreningen och andra förseelser tillhörande fastighet och boende.
- *Ekonomigruppen:* handhar uppgifter rörande ekonomi.
- *Utegruppen:* handhar uppgifter om utemiljön, exempelvis park och belysning.
- *Ombyggnadsgruppen:* undersöker möjligheten att bygga om en lokal (Smörbördsvägen 21), samt vidare uppgifter gällande ombyggnad, om denna lokal blir lägenhet/er.

Aktuella projekt inom styrelsegrupperna

- *Utegruppen:* 2016 klubbade årsstämman efter en motion att förbättra utemiljöns belysning. Detta projekt startade hösten 2016. Projektet kommer att ge bättre belysning vid portarna, ge tydligare och tryggare sikt men skymma belysningen mot boenden, samt bättre belysning i lekparken. På lång sikt kommer belysningsprojektet att spara el. Utegruppen har även arbetat med en trädgårdskonsult i syfte att förbättra trädgården. Den kommer att ge mer en enhetlig och mer lättskött trädgård samt att konsulten utformar en skötselinstruktion till föreningens entreprenör.
- *Ombyggnadsgruppen:* undersöker möjligheten att göra om lokal till lägenhet/er.
- *Ekonomigruppen:* arbetar för att bibehålla en god ekonomi i föreningen
- *Fastighetsgruppen:* styrelsen arbetar med underhållsplanen som underlag och arbetar med aktuella händelser.

Valberedningen inför framtiden

- Försöka att få bättre samhörighet genom att återstarta festkommittén.
- Valberedningen kommer att förbereda regelbundet informationsmöten till nyinflyttade. 

Större framtida underhållsåtgärder

Inga större underhåll är planerade under 2017

Fastighetsbesiktning

En översyn av föreningens fastigheter och områden har genomförts och protokollförts. Underhåll planeras enligt underhållsplanen.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfondens syfte är att avsätta och fondera pengar till kommande underhållsarbeten. Belopp och identifiering av kommande underhåll sker med hjälp av föreningens underhållsplan som har ett tjugoårigt planeringsperspektiv.

Planerat underhåll

Styrelsen föreslår att belasta yttre fonden med hela beloppet för planerat underhåll.

Inre underhållsfond

Det avsätts inte något belopp till den inre underhållsfonden. Styrelsen beslutade med verkställande 2009-07-01 att avsättningen till inre fond upphör. Däremot finns fonden kvar i enlighet med stadgarna. Varje enskild medlems behållning framgår av den bifogade information som kvartalsvis skickas ut tillsammans med inbetalningsavierna för våra månadsavgifter.

Lån och amorteringar

Föreningens lån syns tydligt i not 15.

Vid slutet av räkenskapsåret uppgick den totala belåningen till drygt 35 Mkr och årets amortering har varit ca 670 tkr. 2017 beräknas de uppgå till ca 947 tkr. Räntekostnaden för dessa lån uppgår till 428 tkr. En minskning med nästan 102 tkr.

Driftskostnader

Uppvärmningen av våra fastigheter är den största enskilda utgiftsposten. En liten minskning kan märkas för 2015.

Årsavgifter och hyror.

Årsavgiften har varit oförändrad under en längre tid efter en sänkning av avgiften 2011. Styrelsen beräknar att avgifterna inte kommer att behöva höjas under 2017 så länge som räntenivån är fortsatt låg.

Brf Sköndals totala lägenhetsyta uppgår till 14109 kvm och omfattar 237 lägenheter. En genomsnittlig storlek på en lägenhet inom föreningen är 59,5 kvm. Årsavgiften för lägenheterna under verksamhetsåret 2016 uppgick till 8 255 097 (not1) den genomsnittliga kostnaden per kvm och år var således 585 kr.

02

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 26 stycken bostadsrätter överlåtits inom föreningen.
Bedömning är att BRF Sköndal är fortsatt attraktiv att bo i.

Information

Informationsblad sprids löpande på porttavlor i trapphusentréerna. Hemsidan uppdaterats alltid med aktuell information.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	9 514	9 471	9 477	9 437	9 546
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 243	-54	711	503	322
Eget kapital, tkr	17 037	15 794	15 847	15 136	14 634
Taxeringsvärde, tkr	171 694	157 834	157 834	157 834	143 630
Varav byggnad, tkr	106 530	99 800	99 800	99 800	94 635
Soliditet, %, eget kap/tot kap	30%	36%	30%	34%	33%
Årsavgifter bostäder, kr/m2	585	585	585	585	585
Hysesintäkter, tkr	864	812	814	805	784
Bankskuld kr/m2, bostadsrättsyta	2 508	1 849	1 892	1 927	1 959
Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	21%	17%	17%	17%	19%
Avsättning underhållsfond, kr/m2	73	46	84	70	43
Ianspråkstag.av underhållsfond kr/m2	20	40	12	20	5
Kapitaltillskott från medlemmar	0	0	0	0	0
Avskrivning (kr/m2)	71	70	72	72	74
Drift personalkostnader (kr/m2)	485	516	450	449	464
Räntekostnader (kr/m2)	30	38	64	85	90

En snittlägenhet på 59,5 kvm kan förenklat sägas vara belånad med 149 tkr vid årets utgång.
På en snittlägenhet a 59,5 kvm så belöper en månadsavgift på ca 2900 kr/månad.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2405 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 151 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader

Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	10 779 343	4 254 197	-53 820
Reservering fond yttre UH 2016			1 025 000	-1 025 000	
Reservering fond yttre UH 2015			652 000	-652 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			-275 162	275 162	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			-570 466	570 466	
Balanseras i ny räkning				-53 820	53 820
Årets resultat					1 243 245
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	11 610 715	3 369 005	1 243 245

Disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	4 118 843
Årets resultat	<u>1 243 245</u>
	5 362 088

Styrelsen fastslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 025 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-275 162
Balanserat resultat	<u>4 612 250</u>
	5 362 088

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 612 250
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 513 572	9 471 289
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 835 293	-6 770 035
Övriga externa kostnader	Not 3	-167 846	-172 842
Planerat underhåll		-275 162	-570 466
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-564 051	-511 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 003 494	-986 162
Summa rörelsekostnader		-7 845 846	-9 011 168
Rörelseresultat		1 667 726	460 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 817	16 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-429 298	-530 793
Summa finansiella poster		-424 481	-513 941
Årets resultat		1 243 245	-53 820

02

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	38 917 003	38 880 575
Pågående nyanläggningar	Not 8	11 203 686	0
		<u>50 120 689</u>	<u>38 880 575</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 121 389</u>	<u>38 881 275</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-1 800	-1 792
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 835 197	1 972 139
Placeringskonto HSB Stockholm		2 176 097	2 423 692
Övriga fordringar	Not 10	112 580	122 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	315 718	299 458
		<u>6 437 792</u>	<u>4 815 753</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	393	393
Kassa och bank	Not 13	309	2 722
Summa omsättningstillgångar		<u>6 438 494</u>	<u>4 818 867</u>
Summa tillgångar		<u>56 559 883</u>	<u>43 700 142</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	456 665	456 665
Upplåtelseavgifter	357 730	357 730
Yttre underhållsfond	11 610 715	10 779 343
	12 425 110	11 593 738
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 369 005	4 254 197
Årets resultat	1 243 245	-53 820
	4 612 250	4 200 377
Summa eget kapital	17 037 360	15 794 115
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 34 439 061	25 412 420
	34 439 061	25 412 420
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 946 980	670 364
Leverantörsskulder	2 762 660	519 077
Fond för inre underhåll	108 963	116 435
Övriga skulder	Not 17 3 750	3 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 261 109	1 184 485
	5 083 462	2 493 608
Summa skulder	39 522 523	27 906 028
Summa eget kapital och skulder	56 559 883	43 700 142

02

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 243 245	-53 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 003 494	986 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 246 739	932 342
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 576	-172 306
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 313 238	32 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 553 401	792 780
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 243 608	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 243 608	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 303 257	-614 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 303 257	-614 004
Årets kassaflöde	1 613 050	178 776
Likvida medel vid årets början	4 398 945	4 220 170
Likvida medel vid årets slut	6 011 996	4 398 945

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

02

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 255 097	8 248 826
Årsavgifter el	852	852
Hyror	864 283	812 072
Bredband	355 496	355 371
Övriga intäkter	83 090	76 123
Bruttoomsättning	9 558 818	9 493 244
Avgifts- och hyresbortfall	-45 210	-21 955
Hyresförluster	-36	0
	9 513 572	9 471 289
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	991 691	1 165 038
Reparationer	346 774	1 223 423
El	238 731	219 886
Uppvärmning	2 458 147	2 374 673
Vatten	269 996	237 297
Sophämtning	209 804	197 438
Fastighetsförsäkring	120 039	118 385
Kabel-TV och bredband	506 208	560 988
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	351 456	340 931
Förvaltningsarvoden	298 137	281 362
Övriga driftkostnader	44 310	50 614
	5 835 293	6 770 035
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 300	6 758
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 313	22 559
Administrationskostnader	54 147	59 475
Extern revision	19 086	18 800
Konsultkostnader	3 750	0
Medlemsavgifter	65 250	65 250
	167 846	172 842
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	409 998	373 086
Revisionsarvode	14 250	12 000
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	128 803	119 077
Övriga personalkostnader	11 000	5 500
	564 051	511 663
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	784	526
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 405	15 297
Ränteintäkter skattekonto	849	756
Övriga ränteintäkter	779	273
	4 817	16 852
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	428 270	530 531
Övriga räntekostnader	1 028	262
	429 298	530 793

02

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	53 416 944	53 416 944
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	1 039 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 306 866	54 266 944
Ingående avskrivningar	-15 386 369	-14 400 207
Årets avskrivningar	-1 003 494	-986 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 389 863	-15 386 369
Utgående bokfört värde	38 917 003	38 880 575
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	97 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 530 000	2 436 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 600 000	55 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 564 000	2 198 000
Summa taxeringsvärde	171 694 000	157 834 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	11 203 686	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 203 686	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	108 659	107 810
Skattefordran	3 921	14 446
	112 580	122 256
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	315 718	299 458
	315 718	299 458
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto ek förening	393	393
	393	393
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	309	2 722
	309	2 722

02

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2016-12-31				2015-12-31
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	10 779 343	4 254 197	-53 820
Resultatdisposition 2015			81 534	-135 354	53 820
Resultatdisposition 2016			749 838	-749 838	
Årets resultat					1 243 245
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	11 610 715	3 369 005	1 243 245

Not 15		Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788732933	0,24%	2017-09-01	13 020 428	393 564
Nordea Hypotek	39788732941	0,23%	2017-09-05	6 068 113	183 416
Nordea Hypotek	39788732968	0,34%	2017-09-25	4 962 500	150 000
Nordea Hypotek	39788748244	0,24%	2017-12-15	5 000 000	150 000
Stadshypotek	45619	4,78%	2017-06-01	6 335 000	70 000
				35 386 041	946 980
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 439 061
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 651 141
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				43 166 200	43 166 200

Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut	
	Kortfristig del av långfristig skuld	946 980

Not 17	Övriga skulder	
	Källskatt	3 750
		3 750

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	Upplupna räntekostnader	30 685
	Förutbetalda hyror och avgifter	746 843
	Övriga upplupna kostnader	483 581
		1 261 109

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut	
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



Org Nr: 702002-0041

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den

29/4-17

Emma Weil

Samuel Robertsson

Ted Morberg

Toni Jonsson

Ulf Ekström

Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har 29 - 4 - 17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Olena Zozulyak

12/05-2017

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköndal i Stockholm, org.nr 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköndal i Stockholm 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 och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29/4 2017

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

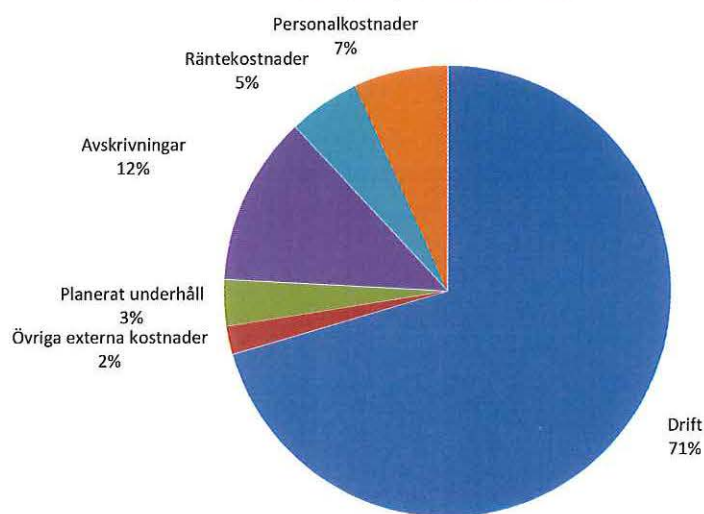
12/05-2017

Av föreningen vald revisor

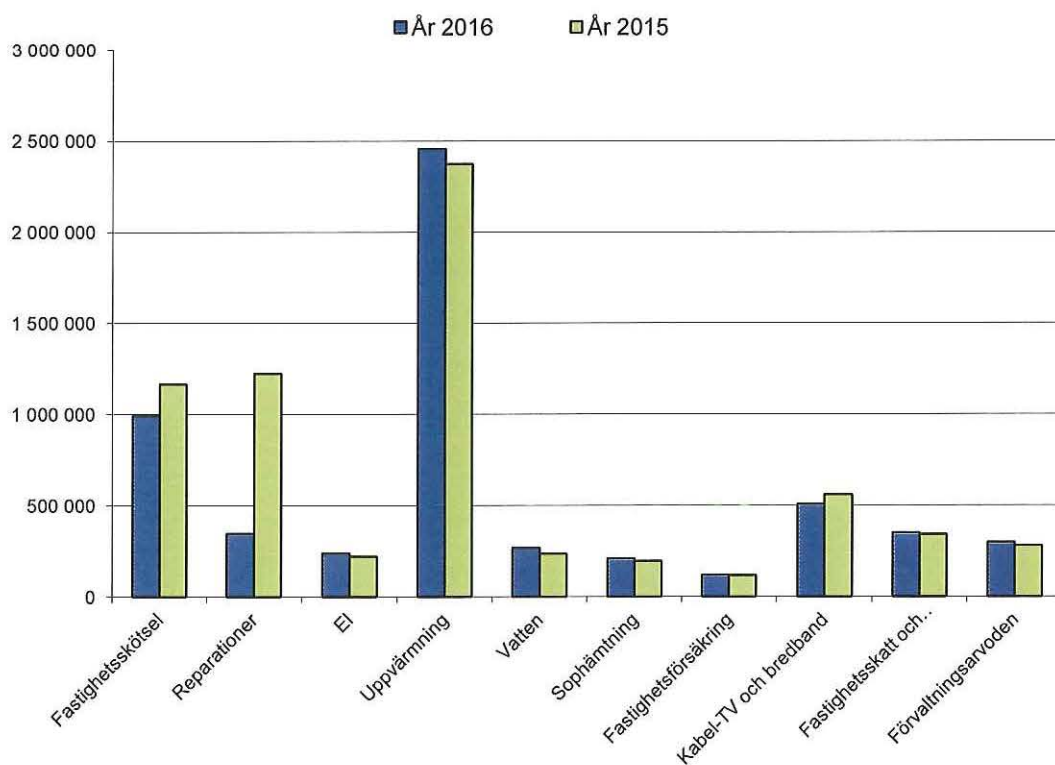


HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion

Då jag tycker att boknings systemet i tvättstugan inte fungerar så skulle jag vilja att styrelsen ser över om det går att få ett elektroniskt boknings system via internet och att det går att boka med sin nyckeltagg på plats i tvättstugan?

Med vänlig hälsning,

Johan Malmström kubbegatan 37

-

Styrelsens kommentar:

Styrelsen bifaller motionen och ber årsmötet om att fritt få installera ett internetbaserat bokningssystem som både fungerar med våra "taggar" och över webben. Om styrelsen anser att det blir för krångligt med den typ av tvättstuga vi har med många maskiner på ett ställe så ber vi årsmötet att få fria händer att inte installera.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor