



HSB BRF PERRONGEN 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.

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Samtliga medlemmar i HSB brf Perrongen Stockholm kallas till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdagen den 18 maj 2017 kl. 18:30

Plats: Drottning Blankas Gymnasieskola i Stockholm, Fyrvaktarkroken 13

Efterföljande middag serveras på restaurang Hybrid, för dem som anmält sig senast den 1 maj 2017.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsen ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot/Val av samarbetskommitté
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
22. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande.



Org Nr: 769617-3744

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Org.nr: 769617-3744

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF PERRONGEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Östergarn 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	152	10 803
Lokaler	4	323
Parkeringsplatser	36	
Garageplatser	70	
MC	5	
Moped	2	

Föreningens fastighet är byggd 2012-2013. Värdeår är 2014.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Blåsut's samfällighetsförening. I den ingår fyra gemensamhetsanläggningar och föreningens andel är 18 procent. Gemensamhetsanläggningarna är:

Anläggning	Beskrivning
GA1	gator med tillhörande belysning, stödmur samt dagvattenledningen i Hållövägen
GA2	parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning
GA3	garageinfart fram till garageporten på Arholma 1 samt tak och mur och två skorstenar för till- respektive frånluft till garagen
GA4	markparkering

Styrelsens arbete 

Föreningens ekonomi är i hög grad beroende av vilken räntestrategi man väljer. Räntan är också den viktigaste ekonomiska faktor som en förening kan påverka, genom bl.a. valet mellan rörlig och bunden ränta. I det extremt låga ränteläge som rått en tid har styrelsen, efter ingående överväganden, valt rörlig ränta för de tre lån som successivt löpt ut under året.

Den genomsnittliga räntan i slutet året var 0,21 procent. Lånen är placerade hos Nordea. Den kalkyl som ligger till grund för årsavgifterna baseras på en ränta på 3,36 procent. Det betyder att föreningen fått ett betydande överskott. För att uppnå en rimlig balans mellan medlemmar som endast bor några år i fastigheten och medlemmar med längre boendetid, har en del av överskottet använts till två avgiftsfria månader under året och en del har placerats på räntebärande konton hos HSB. Orsaken till att dessa medel inte använts för amorteringar är att de ger bättre avkastning hos HSB.

Ett nytt och för föreningen mera gynnsamt avtal har tecknats med Corepark AB, som hanterar föreningens garage -och markplatser.

Inom miljöområdet har styrelsen satsat på den yttre miljön i form av planteringar i krukor i hörnen Vingavägen/Hållövägen och Vingavägen/Sofielundsvägen. Beslut har fattats om att motsvarande planteringar görs till våren efter hörnen utefter Fyrvaktarkroken.

Den inre miljön har förbättrats genom att föreningen organiserat och finansierat byten av luftfilter i lägenheterna. I garaget har åtta laddboxar installerats.

Styrelsen har också tagit aktiv del i den tvååriga garantibesiktning som genomfördes under våren 2016. De garantifel som upptäcktes har nu till allra största delen åtgärdats, men några frågor som styrelsen ställt återstår fortfarande att besvara. Enligt de oberoende besiktningsföretagen var garantifelen inte av allvarligare art.

Under hösten har hastigheten i föreningens bredband utökats och nya routrar och TV-boxar levereras successivt till medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Däremot har medlemmarna med anledning av bostadsrättsföreningens goda ekonomi fått två avgiftsfria månader (januari och december 2016).

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion med 5-års garantitid.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. Vid stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har fram till föreningsstämman den 18 maj 2016 haft följande sammansättning:

Thomas Karlsson
Åke Dahlberg

Ordförande
Vice ordförande 

Ulrika Gustavsson	Ledamot, sekreterare
Pär Sigelfeldt	Ledamot
Tomas Hansson	Ledamot
Tomas Berggren	Ledamot
Anne Lindholm	Suppleant
Isa Wiman	Suppleant
Camilla Brännfors	Suppleant
Elin Ottander tom 2016-01-21	Adjungerad till styrelsen
Emilie Ekvall	Adjungerad till styrelsen

Från och med den ordinarie föreningsstämman den 18 maj 2016 har styrelsen haft följande sammansättning:

Åke Dahlberg	Ordförande
Emilie Ekvall	Vice ordförande
Lina Jonsson	Ledamot, sekreterare
Lars Bergwall	Ledamot
Isa Wiman	Ledamot
Pär Sigelfeldt	Ledamot

Mandattiden för Pär Sigelfeldt, Emilie Ekvall och Isa Wiman går ut vid den ordinarie föreningsstämman den 18 maj 2017.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Dahlberg, Emilie Ekvall, Pär Sigelfeldt och Lina Jonsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jan Billgren	Föreningsvald ordinarie
Gunnar Laninge	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Emilie Ekvall och Lars Bergwall.

Valberedning

Valberedningen består av Andreas Gustafsson, Chatrine Palmberg och Monica Stone. Monica Stone har den 26 september 2016 meddelat att hon lämnat valberedningen, som därmed bestått av de två övriga personerna som stämman utsett.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte genomförts eftersom garantitiden fortfarande gäller. 

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 240 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 14 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9045	10038	8143
Resultat efter finansiella poster	93	-56	-1394
Årsavgift*, kr/kvm	697	697	697
Drift**, kr/kvm	390	330	282
Belåning, tkr/kvm	11	11	11
Soliditet, %	76	76	76

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. *AK*

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resulta
Belopp vid årets ingång	419 705 000	0	549 000	-1 833 772	-56 921
Resultatdisposition			151 035	-207 955	56 921
Årets resultat					93 050
	419 705				
Belopp vid årets slut	000	0	700 035	-2 041 727	93 050

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	- 1 890 692
Årets resultat	93 050
Reservering till underhållsfond	- 256 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>104 965</u>
Summa till stämmans förfogande	- 1 948 677

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 1 948 677
-------------------------	-------------

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



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 045 549	10 038 417
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 213 211	-3 680 967
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 738	-87 604
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-223 769	-231 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 219 136	-3 150 693
Summa rörelsekostnader		-7 782 854	-7 150 633
Rörelseresultat		1 262 695	2 887 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	38 131	28 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 207 775	-2 973 394
Summa finansiella poster		-1 169 644	-2 944 704
Årets resultat		93 050	-56 920



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	534 279 015	537 438 679
Inventarier och maskiner	Not 8	227 518	41 489
		<u>534 506 534</u>	<u>537 480 168</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>534 507 034</u>	<u>537 480 668</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 349	452 263
Övriga fordringar	Not 10	2 404 672	2 051 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	586 779	562 368
		<u>2 992 800</u>	<u>3 066 143</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 400 000	4 500 000
Kassa och bank	Not 13	12 038	12 338
Summa omsättningstillgångar		<u>9 404 838</u>	<u>7 578 481</u>
Summa tillgångar		<u>543 911 872</u>	<u>545 059 149</u>



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	419 705 000	419 705 000
Yttre underhållsfond	700 035	549 000
	<u>420 405 035</u>	<u>420 254 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 041 727	-1 833 772
Årets resultat	93 050	-56 920
	<u>-1 948 677</u>	<u>-1 890 692</u>
Summa eget kapital	<u>418 456 358</u>	<u>418 363 308</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 122 396 000	122 076 000
Övriga långfristiga skulder	Not 16 1 550 500	1 772 000
	<u>123 946 500</u>	<u>123 848 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 0	640 000
Leverantörsskulder	398 305	404 796
Skatteskulder	82 810	786 380
Övriga skulder	Not 18 262 388	296 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 765 511	720 543
	<u>1 509 014</u>	<u>2 847 842</u>
Summa skulder	<u>125 455 514</u>	<u>126 695 842</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>543 911 872</u>	<u>545 059 149</u>



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter; markanläggning skrivs av linjärt 5 år. Under året har komponenterna skrivits av med 20 % 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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i BÅM AB av Blåsut Åstorp AB som ägde fastigheten Stockholm Östergarn 1 för 99 588 706 kr. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 99 495 000kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0kr. 



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 291 806	7 529 849
Årsavgifter el	466 679	362 615
Årsavgifter vatten	241 796	184 961
Hyrer	1 273 739	1 226 861
Bredband	370 352	373 038
Övriga intäkter	401 177	362 793
Bruttoomsättning	9 045 549	10 040 117
Avgifts- och hyresbortfall	0	-1 700
	9 045 549	10 038 417
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	750 278	696 321
Reparationer	392 470	304 122
El	966 930	805 690
Uppvärmning	747 202	662 860
Vatten	205 932	224 394
Sophämtning	156 256	166 503
Fastighetsförsäkring	74 846	72 470
Kabel-TV och bredband	380 688	373 062
Fastighetsskatt	80 500	29 190
Förvaltningsarvoden	284 984	277 940
Övriga driftskostnader	68 159	68 414
Planerat underhåll	104 965	0
	4 213 211	3 680 967
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 842	38 384
Administrationskostnader	46 194	18 020
Extern revision	14 000	10 000
Konsultkostnader	11 503	0
Medlemsavgifter	21 200	21 200
	126 738	87 604
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	134 400	111 250
Revisionsarvode	4 430	4 450
Övriga arvoden	4 430	4 450
Löner och övriga ersättningar	18 600	39 355
Sociala avgifter	46 301	43 255
Övriga personalkostnader	15 607	28 609
	223 769	231 369
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	618	1 038
Ränteintäkter HSB placeringskonto	245	1 543
Ränteintäkter HSB bunden placering	34 374	25 496
Övriga ränteintäkter	2 894	613
	38 131	28 690
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 197 438	2 968 984
Övriga räntekostnader	10 337	4 410
	1 207 775	2 973 394



HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 7	Byggnader och mark
--------------	---------------------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	374 000 835	187 627 235
Ingående anskaffningsvärde mark	169 220 165	169 220 165
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	84 000	0
Årets investeringar markanläggning	0	84 000
Omklassificering anskaffningsvärde byggnader	0	186 373 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543 305 000	543 305 000
Ingående avskrivningar	-5 866 321	-2 726 000
Årets avskrivningar	-3 159 664	-3 140 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 025 985	-5 866 321
Utgående redovisat värde	534 279 015	537 438 679
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	176 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	2 359 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	612 000	598 000
Summa taxeringsvärde	290 012 000	258 957 000

Not 8	Inventarier och maskiner
--------------	---------------------------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 861	0
Årets investeringar	245 501	51 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 362	51 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 372	0
Årets avskrivningar	-59 472	-10 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 844	-10 372
Bokfört värde	227 518	41 489



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	94 206			
	Årets investeringar	0	-93 706			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	163	24 390			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 639 085	1 069 245			
	Placeringskonto HSB Stockholm	245	206 867			
	HSB Bostad	751 010	751 010			
	Övriga fordringar	<u>14 168</u>	<u>0</u>			
		2 404 672	2 051 513			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	290 174	297 408			
	Upplupna intäkter	<u>296 605</u>	<u>264 960</u>			
		586 779	562 368			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 700 000	4 500 000			
	Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	<u>2 700 000</u>	<u>0</u>			
		6 400 000	4 500 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Nordea	<u>12 038</u>	<u>12 338</u>			
		12 038	12 338			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser Insatser Uppl avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	419 705 000	0	549 000	-1 833 772	-56 920
	Resultatdisposition			151 035	-207 955	56 920
	Årets resultat					93 050
	Belopp vid årets slut	419 705 000	0	700 035	-2 041 727	93 050

74

**HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788625142	0,13%	2017-02-16	41 172 000	0
Nordea Hypotek	39788730876	0,25%	2017-02-15	40 052 000	0
Nordea Hypotek	39788730884	0,25%	2017-02-15	41 172 000	0
				122 396 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		122 396 000
--	--	-------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		122 396 000
---	--	-------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	123 196 000	123 196 000
--	--------------------	--------------------

Not 16 Övriga skulder

Hyreskompensation garage år 1-10	2 215 000	2 215 000
Hyreskompensation garage år 1	-221 500	-221 500
Hyreskompensation år 2	-221 500	-221 500
Hyreskompensation år 3	-221 500	0
Hyreskompensation garage år 4-10	1 550 500	1 772 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	0	640 000
	0	640 000

Not 18 Övriga skulder

Momsskuld	35 560	67 783
Hyreskompensation garage år 2	0	221 500
Hyreskompensation garage år 3	221 500	0
Källskatt	0	6 840
Övriga kortfristiga skulder	5 328	0
	262 388	296 123

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 659	229 802
Förutbetalda hyror och avgifter	133 940	127 576
Övriga upplupna kostnader	597 912	363 165
	765 511	720 543

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut *AA*



Org Nr: 769617-3744

HSB bostadsrättsförening Perrongen i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den

13/3-17

Emilie Ekvall

Isa Wiman

Lars Bergwall

Lina Jonsson

Ulrika Fält

Pär Sigelfeldt

Åke Dahlberg

Vår revisionsberättelse har 17 - 04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Hall

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Perrongen i Stockholm, org.nr. 769617-3744.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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.

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 Perrongen 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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 28 april 2017



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motion från Olga Ståhl och Mikael Andersson Ståhl: Montera krokar på väggarna i barnvagnsförråd

Motivering: Boende förvarar "barnåkdon" e.g. pulkor (vinterhalvåret), sparkcyklar (sommarhalvåret) och dylikt i barnvagnsförråden. Det smarta hade varit att ha 5-6 kraftigare krokar på (de bärande) väggarna i barnvagnsförrådet så att man ska kunna hänga upp dessa åkdon så att de inte tar upp golvyta.

Styrelsens förslag:

Ett bra förslag som kan göra barnvagnsrummet mer överblickbart och lättillgängligt till en smärre kostnad. Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion från Olga Ståhl och Mikael Andersson Ståhl: Postboxar för uthämtning av paket

Motivering: Många medlemmar handlar online. tidigare var det jättesmidigt att hämta paket på Ica Sandsborg, och även på Handlarn (när de hade den services). Nu har Postnord börjat skicka paketen till Globen Tobak. Det är en rätt så otrygg promenad på minst 3 km (mot Skärmarbrink, genom parken och viadukten+ hela Globen shopping eller längst med Tele2 arenan på andra sidan Nynäsvägen) Jag avstår nu från att handla online eftersom det tar 30-45 minuter att hämta ett paket (se nedan svaret från Postnord). HSB's BRF Solhöjden i Tyresö där min mor bor har en lösning där det finns några XL-postboxar i varje trappuppgång där posten lämnar lite större paket. Med en dosa kan endast rätt mottagare låsa upp postboxen med sitt paket i. En sådan lösning hade gjort medlemmarnas vardag mycket bättre.

Styrelsens förslag:

En mycket intressant och bra idé som bör undersökas närmare. Styrelsen har för avsikt att utreda detta närmare och anser därför att motionen är besvarad.

Motion från Alexander Botis: Fjärrstyrd garageöppnare

Motivering: Det skulle underlätta för bilförarna med garageplats om föreningen installerade en fjärrstyrd portöppning till garage infarten, vilket även skulle underlätta för gående då förarna slipper uppehålla trottoaren utanför porten. Kostnaden blir relativt liten då man till stor del använder sig av den befintliga utrustningen och kostnaden för fjärrkontrollerna kan debiteras till varje enskild garageplats innehavare. Därför yrkar jag att stämman beslutar att styrelsen ska införskaffa ett fjärrstyrningssystem för öppning av garageporten från utsidan.

Styrelsens förslag:

Styrelsen ser positivt på förslaget och frågan ska utredas närmare och anser därför att motionen är besvarad.

Motion från Olga Ståhl och Mikael Andersson Ståhl: Gästparkerings

Motivering: Ibland har man gäster, e.g. släkt från en annan stad som besöker. Det är jättesvårt att hitta parkering och skulle vilja ställa bilen någonstans i 1-2 nätter utan att leta ihjäl sig eller oroa sig om något händer bilen. Skulle man kunna undersöka en lösning där medlemmar kan hyra parkering i några dagar? HSB kan mycket väl ha idé om en app/liknande som underlättar administrationen.

Styrelsens förslag:

I dagsläget är alla föreningens garageplatser och markparkeringsplatser uthyrda, och det är idag medlemmar som står i kö för parkeringsplats. Föreningen har inte tillgång till någon

ytterligare yta för parkering utan styrelsen hänvisar till de allmänna parkeringsplatser som finns i omgivningen. Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen.

Motion från Svante Haggren: Ytterligare torkutrustning i tvättstugan

Motivering: Föreningens tvättstuga har för närvarande två tvättmaskiner och ett torkskåp. Kapaciteten för maskinerna överstiger kapaciteten för torkskåpet. Det finns i tvättstugan plats för ytterligare torkkapacitet. Förslag att stämman beslutar om att ge styrelsen i uppdrag att utreda och införskaffa ytterligare torkutrustning.

Styrelsens förslag:

Föreningens grovtvättstuga är avsedd som ett komplement till den tvättutrustning som finns i varje lägenhet. Den är tänkt att användas till tvätt av mattor, sängöverkast, filter och dylikt. Under de drygt tre år som föreningen funnits har det inte varit något större tryck från medlemmarna om utökad torkutrustning. Varje ytterligare utgift som föreningen överväger bör vägas mot nyttan för medlemmarna. Styrelsen anser att den torkutrustning i form av ett väl tilltaget torkskåp som finns i dag i tvättstugan är tillräckligt för föreningens behov. Om behov finns av ytterligare torkkapacitet, så kan man ju använda den som finns i varje lägenhet. Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.



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 avispecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor