



Org Nr: 702002-5594

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Org.nr: 702002-5594

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

ÅRSREDOVISNING

HSB:S BRF VÅRSÅDDEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSB:s brf Vårsådden i Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1958-01-21 och registrerades 1958-02-15. Inflyttning skedde under 1960. Föreningen innehar tomträtterna till samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i kvarteren Rågaxet I, Höräfsan I, Vårsådden I, Hövolmen I och Rågåkern I.

Föreningens organisationsnr 702002-5594.

Av föreningens 428 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen har 10 lokaler som hyrs ut.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm har föreningen 529 medlemmar (inkl. samägare). Under året har 45 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jan Tomtin	ordförande
Marita Blomqvist	sekreterare
Lars Lindros	vice ordförande
Stefan Larsson	ledamot
Dragan Radulovic	ledamot
Jonas Enjebo	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleant:

Peter Backström utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Tomtin, Lars Lindros, Dragan Radulovic.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lars Lindros, Jan Tomtin och Marita Blomqvist, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lidija Vukovic, suppleant Eva Melkerling samt revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

KW

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Britta Johansson sammankallande, Anita Skogsberg och Gunnel Lindros.

Ombud till distriktsstämma

Styrelsen har varit föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söder om Söder.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21, Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden samt företagit den stadgeenliga besiktningen av föreningens fastigheter och ytterområden.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Entreprenörer

Fastighetsskötseln har skötts av ABC Fastighetstjänst. Föreningens ytterområden har skötts av IT Underhåll AB. Städning av trapphus etc. har skötts av Sofie och Adam AB.

Arvoden

Arvoden och ersättningar till styrelse, revisor och valberedning framgår av bokslutet.

Framtida underhåll

Planerar för ett årligt överskott inför ett kommande fönsterbyte.

Årsavgifter och hyror

Månadsavgiften har inte höjts under 2015.

Från och med 1 januari 2016 höjs avgifterna med 3%.

Ekonomi

Under 2015 har ett lån på ca 1,3 miljoner kronor lösts in.

Fritids-och pensionärsverksamhet

Vårsåddens pensionärsklubb fortsätter sin verksamhet med utflykter, sammankomster, studiecirklar etc. Klubbens verksamhet har stor betydelse för föreningens äldre medlemmar genom att man håller kontakt med varandra och hjälper till vid behov.

- Vävintresserade medlemmar träffas i lokalen Fjugestagränd 11.
- I hobbylokalen Fjugestagränd 23, träffas snickeri- och målarintresserade medlemmar.
- Föreningslokalen, hörnan Stjärnsundsgatan/Glanshammarsgatan, utlånas till medlemmar för studiecirklar, barnfester, pensionärsverksamhet etc.
- För bastuintresserade medlemmar finns bastu med motionsredskap vid Fjugestagränd 17.

När Du vill använda någon av nämnda lokaler, kontakta maskinistexpeditionen.

KW

Ekonomi**Nyckeltal**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	17 462	17 393	17 193	17 057	16 956
Årets resultat, tkr	3 511	3 002	38	856	3 415
Årsavgiftsnivå, kr/m ²	559	560	554	548	544
Soliditet	59%	55%	50%	49%	46%

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till	
Balanserat resultat	15 651 604
Årets resultat	3 510 619
	19 162 223
Styrelsen föreslår följande disposition	
Överföring till yttre fond	1 925 000
Uttag ur fond motsvarande årets kostnad	-1 000
Balanserat resultat	17 238 223
	19 162 223

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

Fullvärdesförsäkring för föreningens fastigheter är tecknad i Trygg-Hansa.
Kollektivt bostadsrättstillägg finns hos Trygg-Hansa.

KW

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 461 906	17 393 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-12 207 742	-12 151 218
Övriga externa kostnader	Not 3	-361 591	-315 736
Planerat underhåll		-1 000	-535 836
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-263 684	-259 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-729 580	-736 872
Summa rörelsekostnader		-13 563 597	-13 998 742
Rörelseresultat		3 898 309	3 394 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	41 607	82 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-429 296	-475 146
Summa finansiella poster		-387 689	-392 386
Årets resultat		3 510 619	3 002 032

KW

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	27 418 569	28 148 149
	<u>27 418 569</u>	<u>28 148 149</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>27 419 069</u>	<u>28 148 649</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

97 974	15 055
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 458 057	7 625 607
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	126 235	24 755
-------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	1 055 736	999 140
	<u>6 738 002</u>	<u>8 664 557</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	4 000 000	4 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	3 000	3 000
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>10 741 002</u>	<u>12 667 557</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>38 160 071</u>	<u>40 816 206</u>
-------------------	-------------------

XW

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 943 260

1 943 260

Upplåtelseavgifter

898 776

898 776

Yttre underhållsfond

3 866 734

3 055 570

6 708 7705 897 606*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

15 651 604

13 460 736

Årets resultat

3 510 619

3 002 032

19 162 22416 462 768

Summa eget kapital

25 870 99322 360 374**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 246 38213 112 152

8 246 382

13 112 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

85 676

1 411 128

Leverantörsskulder

1 367 026

1 439 867

Fond för inre underhåll

137 759

137 759

Övriga skulder

Not 16

68 772

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 383 4622 354 926

Summa skulder

4 042 6965 343 680

Summa skulder

12 289 078

18 455 832

Summa eget kapital och skulder**38 160 071****40 816 206****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

21 363 000

30 271 750

Summa ställda säkerheter**21 363 000****30 271 750****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

KW

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 510 619	3 002 032
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	729 580	755 275
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 240 199	3 757 307
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-240 995	-167 772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	24 468	411 724
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 023 672	4 001 259
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-6 191 222	-1 493 603
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 191 222	-1 493 603
Årets kassaflöde	-2 167 550	2 507 656
Likvida medel vid årets början	11 628 607	9 120 951
Likvida medel vid årets slut	9 461 057	11 628 607

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



HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 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 1,47% 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0kr.

KW

**HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	16 071 887	16 088 923
Hyror	1 229 872	1 222 042
Övriga intäkter	207 354	137 924
Bruttoomsättning	17 509 113	17 448 889
Avgifts- och hyresbortfall	-47 207	-37 275
Hyresförluster	0	-18 454
	17 461 906	17 393 160
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 779 738	1 499 895
Reparationer	618 213	1 105 560
El	575 943	487 963
Uppvärmning	4 583 973	4 563 796
Vatten	564 121	539 696
Sophämtning	410 545	406 115
Fastighetsförsäkring	371 929	286 915
Kabel-TV och bredband	405 034	396 783
Fastighetsskatt	610 504	599 376
Förvaltningsarvoden	848 179	858 863
Tomträttsavgäld	1 277 400	1 277 400
Övriga driftskostnader	162 165	128 856
	12 207 742	12 151 218
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	125	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 119	41 609
Administrationskostnader	238 709	136 027
Extern revision	7 638	26 000
Medlemsavgifter	113 000	112 100
	361 591	315 736
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	150 000	149 992
Revisionsarvode	10 000	10 000
Övriga arvoden	3 000	11 544
Löner och övriga ersättningar	44 400	33 394
Sociala avgifter	55 548	51 425
Pensionskostnader och förpliktelser	736	2 725
	263 684	259 080
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 286	7 469
Ränteintäkter skattekonto	490	354
Ränteintäkter HSB bunden placering	37 133	73 983
Övriga ränteintäkter	698	954
	41 607	82 760
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	424 656	475 146
Övriga räntekostnader	4 640	0
	429 296	475 146

KW



HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	49 661 368	49 661 368			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 661 368	49 661 368			
Ingående avskrivningar	-21 513 219	-20 776 347			
Årets avskrivningar	-729 580	-736 872			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 242 799	-21 513 219			
Utgående bokfört värde	27 418 569	28 148 149			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	203 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 462 000	4 462 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	114 000 000	114 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 388 000	3 388 000			
Summa taxeringsvärde	324 850 000	324 850 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	120 090	7 482			
Skattefordran	6 145	17 273			
	126 235	24 755			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 035 721	993 168			
Upplupna intäkter	20 015	5 972			
	1 055 736	999 140			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000			
	4 000 000	4 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	3 000	3 000			
	3 000	3 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 943 260	898 776	3 055 570	13 460 736	3 002 032
Resultatdisposition			811 164	2 190 868	-3 002 032
Årets resultat					3 510 619
Belopp vid årets slut	1 943 260	898 776	3 866 734	15 651 604	3 510 619

KW



Org Nr: 702002-5594

HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	631954	3,34%	2018-03-01	8 332 058	85 676
				8 332 058	85 676

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 246 382

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 903 678

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 85 676 1 411 128

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	6 555	0
Källskatt	62 217	0
	68 772	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 418	33 861
Förutbetalda hyror och avgifter	1 417 058	1 384 327
Övriga upplupna kostnader	943 986	936 738
	2 383 462	2 354 926

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

Stockholm, den

12/4-2016

Dragan Radulovic
Jan Tomlin
Jonas Enjebo
Lars Lindros
Marita Blomqvist
Stefan Larsson

Vår revisionsberättelse har 28-09-16 lämnats beträffande denna årsredovisning

Katya Waher

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm, org.nr. 702002-5594

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårsådden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28/04-2016


Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Katya Waher