



HSB BRF PIGGHAJEN

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 Pigghajen i Tyresö

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**Samtliga medlemmar i HSB brf Pigghajen kallas till
ordinarie föreningsstämma**

Tid: torsdagen den 1 juni 2017 kl: 18:30

Plats: Tyresö Sportcenter, Siklöjevägen 27

Kaffe och smörgås serveras från kl: 18:00

Stadgeförslag bifogas !

DAGORDNING

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

24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- a) Styrelsen förslag att anta nya stadgar, 2011-års normalstadgar version fem för HSB bostadsrättsförening. Stadgeförslaget i dess helhet bifogas denna kallelse
 - b) Motioner inkomna från Robert och Nathalie Maurin motionerna avser följande:
 - 1. Askkopp/papperskorgar vid entrédörrar eller på gården behövs
 - 2. Ingen återkoppling från styrelsen
 - 3. En störningsjour behövs.
 - 4. Önskemål om en elfunktion till entrédörrar
 - 5. Det förekommer felparkeringar och ett parkeringsbolag bör anlitas.
 - c) Information från styrelsen om grovsopshanteringen.
26. Föreningsstämmans avslutande.

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkommen till ordinarie föreningsstämma!

Styrelsen



Org Nr: 769617-6325

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Org.nr: 769617-6325

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF PIGGHAJEN I TYRESÖ

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 26 september 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2007.

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 (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gäddan 15 i Tyresö kommun.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	6	Kvm
Bostadsrätter	51	2998,5
Hysesrätter		
Lokaler		
Parkeringsplatser	40	
Garageplatser		

Föreningens fastighet är byggd 2014-2015. Värdeår är 2015.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2016. Vid stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under hela verksamhetsåret:

Thomas Karlsson	Ordförande
Tomas Hansson	Ledamot
Camilla Brännfors	Ledamot
Ulrika Gustavsson	Ledamot
Hanna Bladsjö	Ledamot
Rosanna Qvaresmini	Ledamot
Anders Andersson	Ledamot
Lars Olsson	Suppleant
Rickard Bredeby	Suppleant
Anne Lindholm	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter. Hanna Bladsjö har avgått ur styrelsen under februari 2017 på grund av flytt utomlands.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Karlsson, Camilla Brännfors, Anders Andersson och Rosanna Quaresmini. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit följande personer:

Patrik Ahl	Föreningsvald ordinarie
Lotti Göransson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Samarbetskommittén är vald till valberedning. Emma Lindblom är sammankallande.

Samarbetskommitté

Samarbetskommittén har bestått av Emma Lindblom, Sara Johansson och Jennifer Byström. Jennifer Byström är sammankallande. *JB*

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom garantitiden gäller fortfarande.

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 75 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 8 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Nettoomsättning	2538	1588
Resultat efter finansiella poster	-1101	-795
Årsavgift*, kr/kvm	670	670
Drift**, kr/kvm	460	306
Belåning, tkr/kvm	11	11
Soliditet, %	74	74

(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. *M*

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 265 000	0	34 000	-36 428	-795 143
Balanseras i ny räkning			0	-795 143	795 143
Resultatdisposition 2016			127 000	-127 000	
Årets resultat					-1 100 690
Belopp vid årets slut	93 265 000	0	161 000	-958 571	-1 100 690

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

Balanserat resultat	-831 571
Årets resultat	-1 100 690
Reservering till underhållsfond	-127 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-2 059 261

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 059 261
-------------------------	------------

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

HSB Bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö, organisationsnummer 769617-6325.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2016 – 31 december 2016

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

VERKSAMHETEN

Föreningen bildades den 26 september 2007 och registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2007. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet i Sköndal i Stockholms kommun.

Föreningen bytte namn till HSB Bostadsrättsförening Kakan i Stockholm den 14 juni 2011 och hette tidigare HSB Bostadsrättsförening Sockerkakan i Stockholm. Ytterligare en namnändring gjordes den 19 mars 2013 från HSB Bostadsrättsföreningen Kakan i Stockholm till HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö.

Bostadsrättsföreningen Pigghajen består av tre stycken fyra-femvåningshus med sammanlagt ca 51 lägenheter. Husen är byggt på HSBs koncept HSB Bostad Future.

Projektet är den tredje etappen som HSB byggt längs Siklöjevägen. Området har fjärrvärme och uppvärmningen av samtliga lägenheter sker med vattenburen radiatorvärme. Ventilationssystemet är ett så kallat FTX-system med mekaniskt frånluft med värmeåtervinning och med ett centralt placerat fläktrum på respektive byggnad. Intag av uteluft sker via ett filterförsedd luftintag placerat på taket och distribueras via ventilationskanaler till lägenheterna. Frånluft evakueras genom ventiler i kök och våtrum.

Varje lägenhet har en egen elmätare. Samtliga lägenheter har utrustats med tvättmaskin och torktumlare. Till samtliga lägenheter hör ett lägenhetsförråd.

Vid denna föreningsstämma kommer HSB Stockholm att avlämna bostadsrättsföreningen. Detta innebär att utsedda tjänstemän från HSB Stockholm avgår ur styrelsen och att styrelsen därefter enbart består av boende ledamöter och suppleanter samt en ledamot utsedd av HSB Stockholm.

Efter att bostadsrättsföreningen avlämnats kommer HSB Stockholm bjuda in den nya styrelsen till utbildning. Styrelsen kommer att få information om grundläggande juridik, garantifrågor, föreningsverksamhet och styrelsens ansvar.

Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm avseende administrativ- ekonomisk, teknisk förvaltning och skötsel av mark och trädgård.

Vid årets föreningsstämma kommer även en redovisning av produktionskostnad och finansiering ske

INGLASNING AV BALKONGER

Ett förändringsarbete som har gjorts under verksamhetsåret 2016 är att 25 lägenheter installerat inglasning på sina balkonger.

FASTIGHETEN

Under året har vinterdriftsfallsbesiktning genomförts.

AVSKRIVNING BYGGNAD, K3 JÄMFÖRELSE MED K2

Avskrivningen år 2016 är gjord enligt K3, rak plan, pga ändrade regler. I föreningens ekonomiska plan som är registrerad år 2014 beräknades avskrivningen enligt K2 rak plan enligt gällande regler.

Konsekvensen pga nya avskrivningsregler redovisas enligt nedan:

Korrigerig för avskrivningar K3, rak avskrivningsplan 120 år	1 541 761 kr
Avskrivningar innan konvertering K3, K2 rakavskrivningsplan 120 år	- 928 090 kr
"Ökad kostnad" pga ny avskrivningsregel	613 671 kr

Resultat **justerat** för avskrivningar =(årets resultat + ökad avskrivn.kost - 487 019 kr

Resultat **exklusive** avskrivningar byggnad = (årets resultat + avskrivningar) + **441 071 kr**

REDOVISNING AV

PRODUKTIONSKOSTNAD OCH FINANSIERING

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING PIGGHAJEN I TYRESÖ

Produktionskostnad enligt ekonomisk plan

Byggnadskostnad:	111 083 000
Markkostnad och anslutningsavgifter:	13 723 000
Produktionskostnad brutto:	124 806 000

Produktionskostnad netto:	124 806 000
----------------------------------	--------------------

Slutlig produktionskostnad

Kontraktssumma:	124 806 000
Tilläggsbeställning	746 000
Produktionskostnad brutto:	125 552 000

Finansiering enligt ekonomisk plan

Lån 2,33%	10 514 000
Lån 2,55%	10 514 000
Lån rörligt 2,00%	11 259 000
Amortering rörligt lån	60 400
Summa lån:	32 287 000
Insatser:	93 265 000
Summa finansiering:	125 552 000

Nuvarande finansiering

Lån

Swedbank, Ränta 2,33%, bunden tom 2017-07-14 Amortering 0 kr	10 514 000
Swedbank, Ränta 2,55%, bunden tom 2019-07-15 Amortering 60 400 kr	10 423 400
Swedbank, Ränta 0,65%, bunden tom 2017-03-28 Amortering 0 kr	10 513 000
Swedbank, Ränta 0,566%, bunden tom 2017-02-28 Amortering 236 100 kr	746 000
Total summa lån:	32 196 400
Insatser:	93 265 000
Summa nuvarande finansiering:	125 461 400



Org Nr: 769617-6325

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 537 878	1 588 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 410 516	-916 643
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 018	-16 976
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-66 400	-69 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 761	-1 030 074
Summa rörelsekostnader		-3 049 695	-2 032 943
Rörelseresultat		-511 817	-444 891
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 115	2 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-589 988	-353 044
Summa finansiella poster		-588 873	-350 252
Årets resultat		-1 100 690	-795 143



Org Nr: 769617-6325

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>123 013 665</u>	<u>124 555 426</u>
		123 013 665	124 555 426
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>123 014 165</u>	<u>124 555 926</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		210 508	4 455
Avräkningskonto HSB Stockholm		483 425	545 244
Placeringskonto HSB Stockholm		200 110	0
Övriga fordringar	Not 9	135 457	342 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>212 337</u>	<u>171 035</u>
		1 241 837	1 063 380
Kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 641 837</u>	<u>1 063 380</u>
Summa tillgångar		<u>124 656 002</u>	<u>125 619 306</u> <i>mt</i>



Org Nr: 769617-6325

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		93 265 000	93 265 000
Yttre underhållsfond		161 000	34 000
		<u>93 426 000</u>	<u>93 299 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-958 571	-36 428
Årets resultat		<u>-1 100 690</u>	<u>-795 143</u>
		<u>-2 059 261</u>	<u>-831 571</u>
Summa eget kapital		<u>91 366 739</u>	<u>92 467 429</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>32 151 100</u>	<u>32 211 500</u>
		<u>32 151 100</u>	<u>32 211 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 400	60 400
Leverantörsskulder		126 921	147 791
Skatteskulder		125 600	147 104
Övriga skulder	Not 15	40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>785 242</u>	<u>545 082</u>
		<u>1 138 163</u>	<u>940 377</u>
Summa skulder		<u>33 289 263</u>	<u>33 151 877</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 656 002</u>	<u>125 619 306</u> <i>AM</i>



HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

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 1,4 % 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 inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 Daltyra 1 Mark AB som ägde fastigheten Tyresö Gäddan 15 för 7 051 131 kr. Daltyra 1 Mark AB sålde fastigheten för 7 220 186 kr till föreningen. 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 6 961 000 kr. 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. *AK*

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 008 970	1 241 215
	Årsavgifter el	149 901	73 438
	Årsavgifter vatten	86 262	47 042
	Hyror	146 400	90 458
	Bredband	124 848	76 831
	Övriga intäkter	25 726	71 703
	Bruttoomsättning	2 542 107	1 600 687
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 229	-12 635
		2 537 878	1 588 052
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	356 069	89 493
	Reparationer	120 997	147 601
	El	188 795	125 258
	Uppvärmning	220 000	82 657
	Vatten	162 621	111 226
	Sophämtning	60 840	61 348
	Fastighetsförsäkring	28 914	18 505
	Kabel-TV och bredband	134 739	95 487
	Förvaltningsarvoden	107 343	84 037
	Övriga driftkostnader	30 198	101 032
		1 410 516	916 643
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 800	0
	Administrationskostnader	9 118	2 976
	Extern revision	9 000	8 000
	Medlemsavgifter	11 100	6 000
		31 018	16 976
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 400	44 500
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Övriga arvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	16 000	16 000
	Övriga personalkostnader	0	2 750
		66 400	69 250
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	239	2 699
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	110	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	454	0
	Övriga ränteintäkter	312	93
		1 115	2 792
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	589 757	286 316
	Övriga räntekostnader	231	66 728
		589 988	353 044

**HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö**

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 7

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Årets investering byggnad

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

Taxeringsvärde mark - bostäder

Summa taxeringsvärde

111 404 314

0

111 404 314

14 181 186

14 181 186

125 585 500

125 585 500

-1 030 074

0

-1 541 761

-1 030 074

-2 571 835

-1 030 074

123 013 665

124 555 426

34 000 000

23 800 000

8 800 000

7 600 000

42 800 000

31 400 000

Not 8

Aktier, andelar och värdepapper

Ingående anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde, aktier Daltyra 1 Mark AB

Likvidation av Daltyra 1 Mark AB

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Andel i HSB Stockholm

500

500

0

90 131

0

-90 131

500

500

500

500

Not 9

Övriga kortfristiga fordringar

HSB Bostad, förskott

HSB Bostad, eventuell fastighetsskatt

Skattekonto

Övriga fordringar

0

180 000

125 600

147 104

265

0

9 592

15 542

135 457

342 646

Not 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

Upplupna intäkter

132 067

102 783

80 270

68 252

212 337

171 035

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 11

Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

400 000

0

400 000

0

Not 12

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre uh fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Resultatdisposition 2015

Resultatdisposition 2016

Årets resultat

Belopp vid årets slut

93 265 000

0

34 000

-36 428

-795 143

0

-795 143

795 143

127 000

-127 000

-1 100 690

93 265 000

0

161 000

-958 571

-1 100 690



Org Nr: 769617-6325

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Noter					2016-12-31	2015-12-31
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855222531	2,33%	2017-07-14	10 514 000	0
	Swedbank hypotek	2855222598	2,55%	2019-07-15	10 438 500	60 400
	Swedbank hypotek	2856391202	0,65%	2017-03-28	10 513 000	0
	Swedbank hypotek	2856650599	0,53%	2017-02-28	746 000	0
					32 211 500	60 400
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 151 100
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 909 500
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				32 287 000	32 287 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				60 400	60 400
Not 15	Övriga skulder					
	Förskott insats				40 000	40 000
					40 000	40 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				90 275	90 837
	Förutbetalda hyror och avgifter				200 087	197 270
	Övriga upplupna kostnader				494 880	256 975
					785 242	545 082
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 769617-6325

HSB bostadsrättsförening Pigghajen i Tyresö

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 2017-03-23


Anders Andersson


Camilla Brännfors


Rickard Bredeby

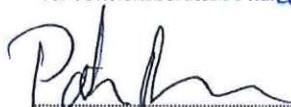

Rosanna Quaresmini


Thomas Karlsson


Tomas Hansson


Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2017-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Häll

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pigghajen i Tyresö, org.nr. 769617-6325.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pigghajen i Tyresö 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

ikt

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 Pigghajen i Tyresö 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 15 maj 2017



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

Motioner inför föreningsstämman HSB brf Pigghajen

Motioner inkomna från Robert och Nathalie Maurin

1. Askkopp / papperskorg vid entredörren eller på gården behövs.
2. El funktion till entrédörren då vi är många med barnvagnar som får dörren på oss när vi skall ut samt in ur porten ?
3. Ingen återkoppling från styrelsen vid incidenter. Varför är det så ?
4. Parkering ? Vid port nr 10 så parkerar företag m.m sina bilar på ett sådant sätt att vi andra får svårt att parkera våra egna bilar. Parkeringsbolag eller annat kanske skall införas ?
5. Störningsjour behövs ? Det har varit fester varannan helg i port nr 10 och samtliga grannar har fått hjälpa till att lugna ner situationen. Min fru har blivit spottad på och jag själv blivit hotad.

Styrelsens svar på motioner från Robert och Nathalie Maurin

1. I dagsläget ser styrelsen inget behov av detta, innebär även att någon skall sköta tömning av papperskorgarna, vilket även kostar pengar.

Styrelsen avslår således motionen

2. Styrelsen har gjort en beställning på arbetet och avvaktar besked på när arbetet kan ske.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

3. Detta ser styrelsen mer som en fråga än motion men givetvis skall styrelsen återrapportera händelser som är av vikt för samtliga medlemmar.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

4. Anledningen till den tomma platsen är att från början var det tänkt som utrymme för miljösortering, men eftersom det finns gratis i närheten anser styrelsen att man inte bygger ett soprum där. Styrelsen föreslår att nya styrelsen utreder behov av ev. mer parkering för bil eller mc som kan hyras ut. Info om denna fråga kommer att ges på föreningsstämman.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad

5. HSB har ingen störningsjour. Styrelsen anser i dagsläget att det inte behövs anlita någon annan störningsjour. Blir man störd av grannarna eller något annat i omgivningarna uppmanar styrelsen att man ringer polisen.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.



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