



HSB BRF SKÖNDAL ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKÖNDAL i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 26 maj 2016 kl 19:00
Från kl 18.30 serveras kaffe och kaka

Lokal: Föreningslokalen, hörnet Kubbegatan 35

För att en motion skall behandlas på årsstämman skall den ha lämnats skriftligt till föreningsexpeditionen på Kubbegatan 59 senast den 31 mars 2016.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare för stämman
4. Fastställande av röstlängd
5. Val av två protokolljusterare som tillika är rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av balansräkningen och resultaträkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut med anledning av årets resultat
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
14. Val av revisor och revisorsuppleant
15. Val av distriktsombud och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Motioner
-
- 17.1. Motion om förbättrad belysning gångvägar**
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
-
- 18.1. Proposition, beslut om stadgeändringar enligt bilaga**
-
19. Övriga ärenden
20. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm avger härmed redovisning av föreningens förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteren:

Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)

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

Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)

Byggår 1954/55

Föreningen är medlem i HSB Stockholm

Fastigheten står på mark med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Bostadslägenheter – antal ytor

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

Bostadsytan för samtliga bostadsrättslägenheter uppgår till 14109 kvadratmeter.

Lokaler, p-platser, garage – antal

7 st lokaler hyrs ut kommersiellt

76 st parkeringsplatser

76 st garage varav 6 st inkluderar ett motorcykelgarage

samt 3 st separata mc-garage

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

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

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

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Föreningslokal på Kubbegatan 35 och Sköndalsvägen 78 *KW*

samt hobbylokal på Kubbegatan 24.

Styrelse

Styrelsen har bestått av sex ledamöter och 2 suppleanter och har varit konstituerad enligt följande:

Ordinarie:

Ordförande: Ulf Ekström

Vice Ordförande: Per Olofsson (utträde ur styrelsen Aug-2015)

Sekreterare: Samuel Robertsson

Ledamot: Ylwa Schibort

Ledamot: Vahid Vahid Jafarpour(HSB)

Ledamot: Toni Jonsson (ersätter Per Olofsson från Sep-2015) som vice ordf.

Suppleanter:

Suppleant: Emma Weil

Suppleant: Justyna Kaczmarczyk

I tur att avgå vid årsstämman som ordinarie ledamöter är Ylwa Schibort och Ulf Ekström. I tur att avgå som suppleanter är Justyna Kaczmarczyk

Vid extramöte Jan-16 invaldes Ted Morberg som suppleant på ett år.

Firmatecknare

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

Revisorer

Ulrika Arweström har varit vår revisor, vald av föreningen 2015 på ett år samt en revisor hos BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningens sammansättning har varit Annika Karlsson och David Nerf. De har båda flyttat ut ur föreningen under året vilket innebär att vi står utan valberedning inför årsmötet.

Föreningens ombud

Emma Weil samt Samuel Robertsson valdes att representera föreningen i HSB's Distriktsstyrelses årsstämma, möten och konferenser.

Mötesverksamhet

Under verksamhetsåret har 16 protokollförda styrelsemöten genomförts.

KW

Viktiga händelser under 2015 och inför 2016

- Under året startades upphandlingen av nya fönsterbågar och möjligen kan någon avgiftshöjning behövas i spåren av detta projekt. Styrelsens bedömning är att föreningen har en fortsatt god ekonomi.
- Energisparprojektet med Siemens har tyvärr inte givet så stora besparingar som hoppats men det jobbas oförtrutet vidare med att försöka spara energi utan att det skall innebära ojämnare värme eller kallare inomhus. I Feb-2016 konstateras att pumparna i värmecentralen har för låg effekt och skall bytas. De verkar inte orka pumpa tillräckligt med varmt vatten till de hushåll som ligger längst bort.
- Toni Jonsson ansvarar för vår web. Uppdateringarna ökar och vi försöker uppdatera med ny information så snart vi kan <http://www.hsb.se/stockholm/skondal>. Vi har också utökat informationen till medlemmarna genom mail. Glöm inte att anmäla er adress till expeditionen om ni inte är med på maillistan.
- Vi gör kontinuerligt brandsyn och rensar i källarna. Inget får stå i källargångarna och det som finns där skall bort. Oanvända cyklar och barnvagnar tas bort och mellanförvaras innan de slängs eller skänks. Vi gjorde flera krafttag under året och efter höststädningen har det blivit väldigt bra i källargångarna.
- Fönster är en viktig del i vår underhållsplan. HSB konsult fick ett uppdrag att göra en första inventering sommaren 2014. Den resulterade i att vi bör göra något åt dem under 2015/2016. En renovering eller inköpa av nya fönster är en stor investering. På extrastämman som var ovanligt välbesökt var det en stor majoritet för att installera nya fönsterbågar i de befintliga karmarna. Efter detta har fönstergruppen och styrelsen tillsatt en oberoende fönsterkonsult som fått i uppdrag att genomföra en upphandling och sköta föreningens kontakter med Stockholm Stad och Stadsbyggnadskontoret. I Mars-16 görs en första provinstallation för att de skall kunna se att alla färger blir intakta och att inte fasadernas utseende förändras eftersom våra fastigheter är kulturmärkta i klass 2.
- Miljön har varit en viktig fråga för HSB brf Sköndal under en lång tid av år. Vi var t.ex. en av de första i Sköndal som bytte till fjärrvärme. Vi försöker ha miljön i åtanke när vi pratar alla nya projekt. Vi startar upp energieffektiviseringsprojektet vars syfte är att spara miljö och kostnad för föreningen. Under 2015 startar vi upp matsortering i en liten mindre skala men ca 80st hushåll har börjat med detta nu.
- Vi har tecknat bättre elavtal och sparat en hel del pengar på vår el.
- Ommålning av garagedörrar och portar att skedde sommarhalvåret 2015.
- Arbetet med att fräscha upp våra planteringar påbörjades 2014. Vid nyplantering runt Kubbegatan 49 skedde även dränering och husets fuktspärr sågs över. Vi genomförde ett projekt med pallkragplantering under sommaren 2015 utan något större intresse så projektet lades ned. *KW*

- En stor vattenläcka i marken utanför KG55-59 kostade ca 350 kkr och var mycket viktig att laga snabbt. Orsaken är dels gamla rör och dels att det stora trädet vid gaveln KG 59 växt in i rören. Både dräneringen vid KG 49 och detta är projekt som vi inte längre kan bokföra som tillgångar och skriva av på lång sikt. Det är den största orsaken till årets svagt negativa resultat.
- Vi gjorde en första gallring av träd i parken samtidigt som det stora trädet vid gaveln KG 59 togs ned.
- En del lån förföll till ändringar 2015-06-01 och gör det igen 2016-06-01. Det har inneburit arbete under våren 2015 Inriktningen med en stor andel lån med rörlig ränta fortsätter. Ränteläget beräknar vi kommer vara fortsatt väldigt positivt för de föreningar som har lån. Vår förening har inte speciellt stora lån i förhållande till fastigheternas värde. Vi har valt att höja amorteringen från 1 % till 3 % på alla lån som omförhandlas. Ränteläget är också sådant att investeringar är relativt sett billiga varför det känns väldigt bra att investera i ett fönsterrenoveringsprojekt samtidigt som vi kan göra energibesparingar.

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

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

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 32 st bostadsrätter överlåtits inom föreningen.

Det har säkerligen inte undgått någon att priserna i föreningen stigit kraftigt både under 2013 och 2014. Mångas bedömning är att vår förening är fortsatt attraktiv att bo i och uppskattas mycket av fastighetsmäklarna. Det skedde också en uppgång av priserna under 2015.

Fastighetsbesiktning

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

Information

Informationsblad har anslagits löpande på porttavlor i trapphusentréerna. Hemsidan har också uppdaterats med aktuell information.

Årsavgifter och hyror.

KW

Årsavgiften har varit oförändrad under en längre tid efter en sänkning av avgiften 2011. Styrelsen beräknar att avgifterna inte kommer att behöva höjas under 2016 men tror att det förmodligen kommer att behövas under 2017 då lånen för fönstren skall börja att amorteras och betalas ränta för.

Brf Sköndals totala lägenhetsyta uppgår till 14109 kvm och omfattar 237 lägenheter. En genomsnittlig storlek på en lägenhet inom föreningen är 59,5 kvm. Årsavgiften för lägenheterna under verksamhetsåret 2015 uppgick till 8 248 826 (not1) den genomsnittliga kostnaden per kvm och år var således 585 kr.

Större underhållsåtgärder under året

I samband med att vi tog ner buskaget vid gavel KG 49 passade vi på att dränera huskroppen och installera nya dagvattenbrunnar där.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfondens syfte är att avsätta och fondera pengar till kommande Underhållsarbeten. Belopp och identifiering av kommande underhåll sker med hjälp av föreningens underhållsplan som har ett tjugoårigt planeringsperspektiv. 2014 och fortsatt under 2015 har vi tagit fonderade pengar för att betala investeringen i ny styrutrustning och nya fläktar – energisparprojektet med Siemens och SB ventilation. Under 2016 kommer vi inte låna till hela beloppet för fönstren utan en del av investeringen kommer ske med egna medel.

Planerat underhåll

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

Inre underhållsfond

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

Lån och amorteringar

Föreningens lån syns tydligt i not 14.

Vid slutet av räkenskapsåret uppgick den totala belåningen till ca 26 milj kr och årets amortering har varit ca 614 kkr. 2016 beräknas de uppgå till ca 670 kkr. Räntekostnaden för dessa lån uppgår till 531 kkr. En minskning med nästan 374 000 kr.

Driftskostnader

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

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	9471	9477	9437	9546
Resultat efter finansiella poster, tkr	-54	711	503	322
Eget kapital, tkr	15794	15847	15136	14634
Taxeringsvärde, tkr	157834	157834	157834	143630
Varav byggnad, tkr	998000	998000	99800	94635
Soliditet, %, eget kap/tot kap	36 %	30%	34 %	33%
Årsavgifter bostäder, kr/m2	585	585	585	585
 Hysesintäkter, tkr	 812	 814	 805	 784
Bankskuld kr/m2, bostadsrättsyta	1849	1892	1927	1959
 Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	 17%	 17%	 17%	 19%
Avsättning underhållsfond, kr/m2	46	84	70	43
Ianspråkstag.av underhållsfond kr/m2	40	12	0	0
Kapitaltillskott från medlemmar	0	0	0	0
Avskrivning (kr/m2)	70	72	72	74
Drift personalkostnader (kr/m2)	516	450	449	464
Räntekostnader (kr/m2)	38	64	85	90

En snittlägenhet på 59,5 kvm kan förenklat sägas vara belånad med 110 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet a 59,5 kvm så belöper en månadsavgift på ca 2900 kr/månad.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2559 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 188 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader

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

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 254 197
Årets resultat	<u>-53 820</u>
	4 200 377

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	652 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-570 466
Balanserat resultat	<u>4 118 843</u>
	4 200 377

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 118 843
-------------------------	-----------

KW

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 471 289	9 477 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 770 035	-5 807 610
Övriga externa kostnader	Not 3	-172 842	-181 192
Planerat underhåll		-570 466	-175 340
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-511 663	-537 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-986 162	-1 187 392
Summa rörelsekostnader		-9 011 168	-7 888 913
Rörelseresultat		460 121	1 588 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 852	27 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-530 793	-904 227
Summa finansiella poster		-513 941	-877 046
Årets resultat		-53 820	711 108

Kiwi

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

Byggnader och mark

Not 7	38 880 575	39 866 737
	<u>38 880 575</u>	<u>39 866 737</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>38 881 275</u>	<u>39 867 437</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

-1 792	5 350
--------	-------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 972 139	799 556
-----------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

2 423 692	3 408 395
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	122 256	40 992
-------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	299 458	223 872
	<u>4 815 753</u>	<u>4 478 165</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	393	393
--------	-----	-----

Kassa och bank

Not 12	2 722	11 826
--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 818 867</u>	<u>4 490 384</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>43 700 142</u>	<u>44 357 821</u>
--------------------------	--------------------------

KW

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

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

456 665

456 665

Upplåtelseavgifter

357 730

357 730

Yttre underhållsfond

10 779 343

9 775 683

11 593 738

10 590 078

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 254 197

4 546 748

Årets resultat

-53 820

711 108

4 200 377

5 257 857

Summa eget kapital

15 794 115

15 847 935

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

25 412 420

26 196 316

25 412 420

26 196 316

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

670 364

500 472

Leverantörsskulder

519 077

370 289

Fond för inre underhåll

116 435

120 376

Övriga skulder

Not 16

3 247

11 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 184 485

1 311 183

Summa skulder

2 493 608

2 313 570

Summa skulder

27 906 028

28 509 886

Summa eget kapital och skulder**43 700 142****44 357 821****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

43 166 200

43 166 200

Summa ställda säkerheter**43 166 200****43 166 200****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

kw



HSB Bostadsrättsförening Sköndal 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 BFNR 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 1,8 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 0 kr.

KW

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 248 826	8 250 521
	Årsavgifter el	852	1 207
	Hyrer	812 072	814 604
	Bredband	355 371	355 500
	Övriga intäkter	76 123	72 367
	Bruttoomsättning	9 493 244	9 494 199
	Avgifts- och hyresbortfall	-21 955	-16 751
	Hyresförluster	0	-380
		9 471 289	9 477 068
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 165 038	621 484
	Reparationer	1 223 423	738 615
	El	219 886	209 693
	Uppvärmning	2 374 673	2 478 551
	Vatten	237 297	240 446
	Sophämtning	197 438	185 943
	Fastighetsförsäkring	118 385	116 005
	Kabel-TV och bredband	560 988	441 633
	Fastighetsskatt	340 931	333 559
	Förvaltningsarvoden	281 362	406 161
	Övriga driftskostnader	50 614	35 520
		6 770 035	5 807 610
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	6 758	7 873
	Hyrer och arrenden	0	5 148
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 559	25 902
	Administrationskostnader	59 475	46 534
	Extern revision	18 800	17 488
	Konsultkostnader	0	13 297
	Medlemsavgifter	65 250	64 950
		172 842	181 192
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	373 086	245 452
	Revisionsarvode	12 000	14 250
	Övriga arvoden	2 000	1 500
	Löner och övriga ersättningar	0	150 000
	Sociala avgifter	119 077	126 177
	Övriga personalkostnader	5 500	0
		511 663	537 379
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	526	2 789
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	15 297	23 979
	Ränteintäkter skattekonto	756	173
	Övriga ränteintäkter	273	240
		16 852	27 181
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	530 531	904 227
	Övriga räntekostnader	262	0
		530 793	904 227

KW

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	53 416 944	48 225 643			
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000			
Årets investeringar	0	5 191 301			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 266 944	54 266 944			
 Ingående avskrivningar	-14 400 207	-13 212 815			
Årets avskrivningar	-986 162	-1 187 392			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 386 369	-14 400 207			
 Utgående bokfört värde	38 880 575	39 866 737			
 Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 400 000	97 400 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 436 000	2 436 000			
 Taxeringsvärde mark - bostäder	55 800 000	55 800 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 198 000	2 198 000			
Summa taxeringsvärde	157 834 000	157 834 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	700	700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
 Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	107 810	18 394			
Skattefordran	14 446	22 598			
	122 256	40 992			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	299 458	223 872			
	299 458	223 872			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Medlemskonto ek förening	393	393			
	393	393			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	2 722	11 826			
	2 722	11 826			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	9 775 683	4 546 748	711 108
Resultatdisposition			1 003 660	-292 552	-711 108
Årets resultat					-53 820
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	10 779 343	4 254 197	-53 820

fiw



Org Nr: 702002-0041

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	45619	4,78%	2017-06-01	6 405 000	70 000
Stadshypotek	851598	0,40%	2016-06-01	5 972 516	181 904
Stadshypotek	851601	0,40%	2016-06-01	6 343 400	193 200
Stadshypotek	851603	0,40%	2016-06-01	1 106 440	34 740
Stadshypotek	855556	0,40%	2016-06-03	6 255 428	190 520
				26 082 784	670 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

25 412 420

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 730 964

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

670 364

0

Not 16 Övriga skulder

Källskatt

3 247

11 250

3 247**11 250****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

32 020

68 368

Förutbetalda hyror och avgifter

743 019

737 184

Övriga upplupna kostnader

409 446

505 631

1 184 485**1 311 183**

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

Stockholm, den

2/3-16

Per Olofsson
JUSTYNA KACZMARECZYK

Samdel Robertsson

Toni Jonsson

Ulf Ekström

Vahid Jafarpour

Ylwa Schibort

Vår revisionsberättelse har

2/4-16

lämnats beträffande denna årsredovisning

Katya Waher

Katya Waher

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal 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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB 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 Sköndal 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 2/4-16


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-53 820	711 108
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	986 162	1 187 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	932 342	1 898 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 708	-64 647
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	10 146	17 592
Kassaflöde från löpande verksamhet	792 780	1 851 445
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-5 191 301
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 191 301
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-614 004	-500 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-614 004	-500 472
Årets kassaflöde	178 776	-3 840 328
Likvida medel vid årets början	4 220 170	8 060 498
Likvida medel vid årets slut	4 398 945	4 220 170

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

KW

2016-03-30

Motion-

Bättre belysning av gångvägar

Längs med Kg.51-59 samt Kg.27-31 har vi skogen tätt intill gångvägen. Jättefint dagtid men kvällstid, framförallt på vinterhalvåret, är det riktigt mörkt.

Portbelysningen ger ett ledljus men man ser bara en siluett av den som kommer mötandes. Har det dessutom regnat är det svårt att se vad som är en vattenpöl och inte.

Min önskan är att styrelsen ser över möjligheterna till bättre belysning längs dessa sträckor i syfte att öka både trygghet och trivsel.

Mvh

/Jonas Betzholtz



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 inbetalningskortet 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.

