



BRF RÖDSTJÄRTEN



ÅRSREDOVISNING SAMT FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler för uthyrning. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person.



*Föreningens fastigheter: Manhemsgatan 5 – 9, Hägerstensvägen 146 – 156
samt Vapengatan 3 – 11*

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Manhemsgatan 5–9, Hägerstensvägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningens lägenheter är uppdelade på:

Antal	Rum	Lgh Yta
8	4	81
8	3	68,
96	2	50,2 – 55,0
12	1	35,0 – 36,5
8	1 ½	40,5

Utöver dessa bostäder finns 21 lokaler och 29 parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt.

Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Föreningen hade 176 medlemmar per den 31 december 2014. Antal medlemmar per den 31/12 2013 var 171.

21 stycken lokaler finns inom föreningen med en yta av 416 kvm, inkl föreningens egna ytor. Föreningen är ej momsregistrerad. Föreningens taxeringsvärde 2014 är för mark

48 000 000 kr samt byggnader 57 572 000 kr. Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

Fördelning föreningens lokalytor/förråd

Antal lokaler Yta m2

4	22
6	20
1	18
1	16
3	15
1	8

Summa 295

Antal förråd

2	4
2	2

Summa 12

Föreningens egna lokaler

2	20
1	16
1	14
1	5

Summa 105

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 13 maj 2014, samt vid styrelsens konstituering den 2 juni 2014 utsågs följande funktionärer i styrelsen:

Ordförande	Malte Sigemalm	tom 2015
Vice Ordförande	Anna van der Brugghen	tom 2015
Sekreterare	Lina Lövmö Wallin	tom 2015
Vice sekreterare	David Kollnert	tom 2016
	Jacob Johansson	tom 2016
Vice Ordförande	Charlotte Fürst from 14-12-31	tom 2016
	Anna van der Brugghen	tom 2015

Av HSB utsedd Karin Björnström Utses av HSB Stockholms styrelse

Suppleanter Anna Wikström Eriksson tom 2016
Jenny Lindblad tom 2015

Anna van der Brugghen avgått ur styrelsen 14-12-31.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Anna van der Brugghen tom 14-12-01, from 14-12-01 Charlotte Fürst, Lina Lövmö Wallin samt Jacob Johansson, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie
Suppleant
samt revisor utsedd av Bo Revision AB.

Åsa Wahlgren
Tommi Teljosuo

Valberedning

Valda vid stämman:

Christina Billow
Jenny Lindblad

Vid **konstituerande sammanträde** den 2 juni 2014 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Budget, löpande ekonomi och lån	Jacob Johansson
Fastighetsskötsen & underhåll	Charlotte Fürst
Information	Lina Lövmö Wallin
Överlåtelse, andrahandsuthyrning och namnskyltar	Malte Sigemalm
Trädgård	Charlotte Fürst
Städning & sophantering	Anna Wikström Eriksson
Gästlägenhet	Kristina Billow
Föreningslokaler	Jennifer Williams
Kontoret (utrustning och material)	Jacob Johansson
Lokaler, hobbyrumsnyckel, P-platser	Lina Lövmö Wallin
Kontaktperson badrumsombyggnad	Anna van der Brugghen

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet:

Ordinarie:

Lina Lövmö Wallin,
Anna van der Brugghen
Jenny Lindblad,
Jacob Johansson

Suppleanter:

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 13 maj 2014 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Förvaltare från HSB har medverkat vid 4 möten under året.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga egna anställda.

Arvoden och löner

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande två basbelopp samt en summa 4 000 till föreningsvald revisor.

Föreningens avgifter

Lägenheter

Avgiften för lägenheterna höjdes 1/1 2014 med 3 %

Lokaler samt p platser oförändrade avgifter



Föreningens sopskåp med rullkärl

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Kundansvarig är Claes Engberg tillsammans med förvaltaren Pernilla Wiik. Föreningen utökade 2013, det administrativa avtalet med HSB Stockholm och även tecknat avtal för uppföljning av energiförbrukningen, för att på detta sätt få relevant förbrukningsstatistik. Vi har även avtal med HSB Stockholm om digitalisering av fastighetens ritningar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln sköts av AB Energibevakning och fastighetsskötare har varit Conny Kjellberg samt Caroline Pettersson. Från och med hösten 2014, har Conny Kjellberg gått i pension och Carolina Pettersson slutat och ny fastighetsskötare är Jan – Åke Jakobsson.

Mark och trädgård

För skötseln av trädgårdsskötsel anlätades Vivaldi. Avtalet är uppsagt 14-12-31.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm

Administrativ förvaltning

Ekonomisk förvaltning

SNF Städ AB

Fastighetsstädning

Energibevakning

Fastighetsskötsel

Markskötsel

Vivaldi tom 14-12-31

ComHem

TV

Bredbandsbolaget

Data, telefoni mm

Liselott Löf AB

Hushållsavfall

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkring

AT Installationer

Kommunikation

IL Recycling

Pappersåtervinning

Stokab

Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten, har nyttjats flitig under året. Totalt har gästlägenheten varit bokat för över 200 gästnätter. Även föreningens samlingslokal har använts regelbundet för olika aktiviteter.



Föreningens samlingslokal kan nyttjas till förmånligt medlemspris till möten och fester



Gästlägenheten är belägen på Manhemsgatan 7.

Öppethållande på expeditionen - Kontakt med föreningen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via nedan mailadresser. Ytterligare kontaktinformation med telefonnummer och andra kontaktvägar finns uppsatt på informationstavlor i varje trappuppgång.

För att kontakta styrelsen:
styrelsen@rodstjarten.se

Bokning av gästlägenheten:
gastlagenheten@rodstjarten.se

För att kontakta vaktmästaren
vaktmastare@rodstjarten.se

Bokning av festlokalen
festlokalen@rodstjarten.se

För frågor kring badrum kontakta
badrum@rodstjarten.se

Överlåtelse och andrahandsavtal

Lägenheter: 18 överlåtelse varav 3 st genom gåva eller bodelning

Andrahandsuthyrningar: 7 andrahandsuthyrningar har beviljats

Parkeringsplatser: Nytt kontrakt på 1 p-plats under året

Medlemsinformation

Via Rödstjärtenytt som företrädesvis satts upp på anslagstavlor i trapphusen har information givits till föreningens medlemmar.

Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida som nås på följande adress:

www.hsb.se/stockholm/rodstjarten. På hemsidan finns aktuell information om föreningen.

- Kontaktuppgifter till styrelsen
- Tidigare årsredovisningar
- Information om att bo i bostadsrätt
- Föreningens stadgar
- Rödstjärten A-Ö
- Nyhetsbrevet Rödstjärtenytt

Trädgårdsaktiviteter

Föreningen har under året haft vår- och höststädning i trädgården, i maj respektive oktober. I år har fler medlemmar än tidigare deltagit på städdagarna det är väldigt trevligt att ha möjlighet att träffas och prata om allt som engagerar i föreningen. Vid båda städdagarna har container för grovsopor funnit på plats på gården vid parkeringen.

Glöggkväll

Under hösten inbjöds medlemmar till en mingelkväll då vi bjöd på glögg med lite tilltugg.

Kräffest

Styrelsen inbjöd under hösten de medlemmar som ville gemensamt äta kräfter och ha lite trevligt till en "kräftskiva"

Insamling av komposterbart matavfall

Sedan hösten 2013 har vi matavfallssortering i föreningen. Två kärl finns placerade vid parkeringen på Vapengatan 3 där man endast kastar matavfall. Det är c:a 40 hushåll som sorterar och vi hoppas att antalet medlemmar som sorterar kan öka under kommande år.

Matavfallssortering är betydligt mycket billigare än vanlig sophantering (1 sopkärl hämtning 1g/v = 6000kr/år, matavfallskärl hämtning 1g/v = 600kr/år) och förhoppningen med att sortera matavfall är att i längden kunna halvera föreningens totala kostnader för sophantering. Om du också vill sortera matavfall, maila styrelsen@rodstjarten.se



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. I underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och är tidssatta beroende av ett objekts livslängd. Planen ligger till grund för styrelsens avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan.

Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Omfattande underhållsarbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstensvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med underlag byttes ut under 2010.

Under 2013 avvecklades de gamla sopskåpen och i stället har nya sopskåp med rullkärl installerats. För att minska klimatpåverkan har föreningen även infört möjlighet till insamling av utsorterat matavfall. Under innevarande verksamhetsår har inga större reparationer genomförts.

Statusgenomgång – utredning 2013

För att minska energikostnaden i föreningen genomfördes en energiutredning 2013, via HSB Drift o Energigrupp som visade följande:

Föreningen har en hög värmeförbrukning, per A-Tempsyta, (uppvärmd yta mer än 10 grader) och siffrorna nedan är graddagskorrigerade:

Utredningen visade på möjliga investeringar för att minska energiförbrukningen som styrelsen har att planera in åtgärder för

Värme

Åtgärd: Modern styrutrustning, justering varmvattencirkulationen
Optimal inomhustemperatur på 20-22 grader

Varmvatten

Åtgärd: Justering av styr o reglerutrustning till 55 grader utgående varmvatten

Radiatorer

Åtgärd: Byte termostater i allmänna utrymmen
Minskad värme till 7-18 grader, kallare tvättstuga, portuppgångar
Besparingseffekt c:a 2%

Bilvärmare

Åtgärd: På sikt bör bilvärmarna vid p platserna bytas ut

Energieffektivisering finns med i styrelsens planering

Rutindokument för styrelsen

Styrelsen har tagit fram rutindokument för föreningen. Tanken är att vid det årliga konstituerande sammanträdet kommer rutindokument att revideras. Syftet med dessa dokument är att styrelsen har en handlingslinje samt att nytillträdde styrelseledamöter ska få inblick i rutiner som styrelsen arbetar efter.

De rutindokument som hittills är fastställda är:

- Rutindokument för andrahandsuthyrning
- Rutindokument för fakturering för gästlägenhet samt samlingslokal
- Rutindokument vid in- och utträde
- Rutindokument för nyckelbeställning

Rutindokumenterna fastställs i samband med nytillträdde styrelses konstituerandemöte efter föreningsstämman.

Årets fastighetsunderhåll

Ekonomisk rapport 2014

Badrum

Under 2013 hade brf Rödstjärten haft stora problem med uppkomna vattenskador i badrum. Föreningen genomförde en stamreovering som var klar 1995 och den stamreoveringen, samt de metoder som då användes har sedan dess reviderats som standard. Avloppsbrunnen i dusch har visat sig inte vara monterat på ett sätt som uppfyller dagens krav och standard, vilket nu visat sig vara en orsak till de uppkomna vattenskadorna i föreningen. Föregående års minusresultat härrörde sig till badrumsombyggnad. Under innevarande verksamhetsår har kostnaden för badrum minskat. Vilket innebär att föreningens uppvisar ett positivt ekonomiskt resultat för innevarande år.

Fastighetsreparationer – tillsyn mm.

Under verksamhetsåret har inga större reparationer gjorts på föreningen fastigheter, förutom reparation av skadade stuprör, samt målning av portpartier på Hägerstensvägen samt Manhemsgatan. Belysningen på gården har bytts ut mot 40 W LED armatur, samt närvarostyrning av belysning i tvättstugor. Vi har även bytt ut c:a 20 glödlampor i kallargångar där tvättstugor o torkrum är belägna till 8 W LED lampor.

Vi har även gjort lagning av trappsteg på Manhemsgatan, samt inköpt nya entrémattor.

Styrelsen har stängd de sk torkvindarna, och vill man sätta upp saker på dessa kontakter man styrelsen. Styrelsen har beslutat att, och genomfört till viss del, rensning av saker som står på torkvindar och i gemensamhetsutrymmen på vindar.

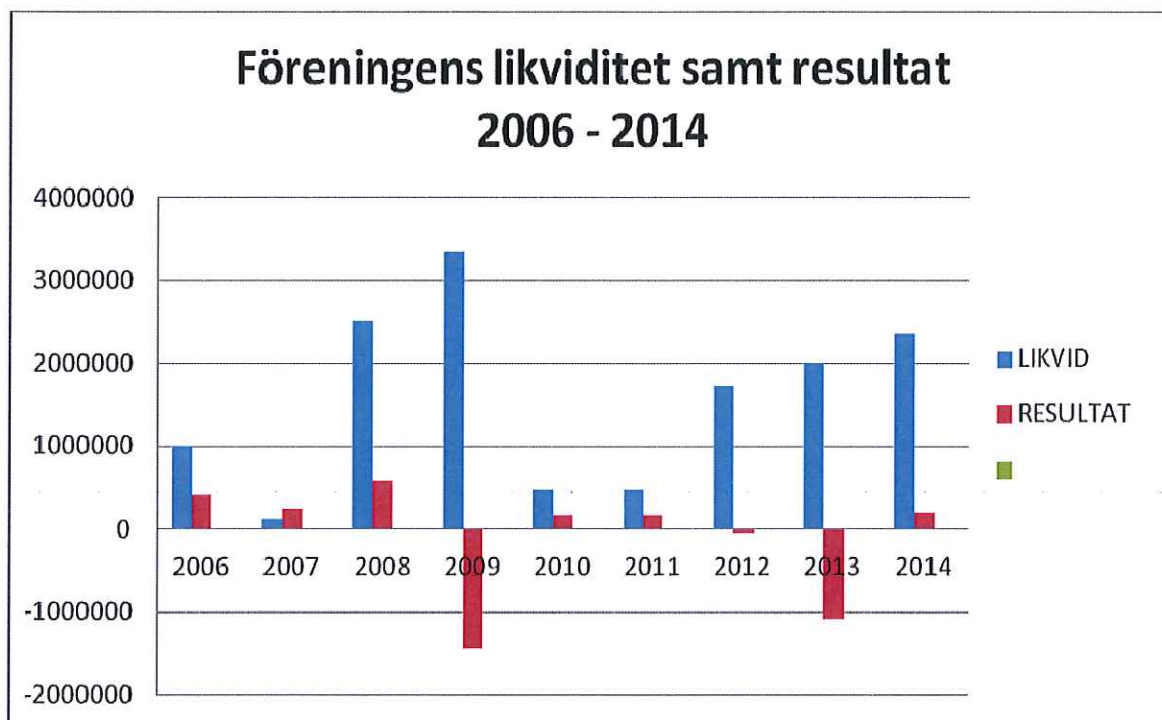
OVK Besiktning

Under hösten genomfördes OVK besiktning som innebär att åtgärder kommer att vidtagas i lägenheter där avvikelser noterades. Under första kvartalet 2015 kommer OVK besiktning att genomföras i de lägenheter där vi inte kunde utföra höstens OVK besiktning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens ekonomi

Ekonomisk översikt 2006 – 2014 Föreningens likviditet och resultat



Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till 186 617 tkr. En avsättning till yttre fond görs årligen. Årets avsättning är 11 000 kr.

Kostnaderna för driften är 215 598 tkr lägre än 2013. Den största kostnadsposten för föreningen är uppvärmning, där kostnaderna dock minskade med 65 353 tkr jämfört med 2013.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 4 577 236 tkr under 2014, vilket motsvarar över 90 procent av föreningens samlade intäkter. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, p-platser, gästlägenhet, avgift för bredband, föreningslokal pant- samt överlåtelse avgift motsvarade sammanlagt 516 tkr under året. Avgiftshöjning för lägenheterna gjordes 2014 med 3%.

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2014 till 4 438 498 tkr (4 251 81 tkr den 31 december 2013). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 22 657 542 tkr (22 830 730 tkr)

Skulder till kreditinstitut uppgår till 17 146 514 (17 423 590 tkr)), vilket i snitt motsvarar lån på ca 129 tkr (131 tkr) per lägenhet.

Föreningen hade vid årsskiftet 1 309 686 samt 501 565 tkr (2 006 234 tkr) i avräkningskonto resp placeringskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande ekonomi. Vi har även 500 000 tkr på bunden tre månaders placering på HSB Stockholm.

Föreningens handkassa var vid årsskiftet, 1 811 tkr kronor och används för kvittoredovisning. Föreningen har under året öppnat plusgiro hos Nordea, där intäkter för uthyrning av samlingslokal samt gästlägenheten går in på. Per 31/12 var saldot på kontot 41965 tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 079 056	4 946 045	4 784 709	4 523 238
Resultat efter finansiella poster	186617	-1085636	-51515	-310102
Eget Kapital	4 438 498	4 251 881	5 337 518	3 389 033
Taxeringsvärde	105 572 000	105 572 000	94 771 000	94 771 000
Taxeringsvärde byggnader	57 572 000	57 572 000	53 771 000	53 771 000
Soliditet %	20	19	22	22
Årsavgifter bostäder kr/m2	665	646	646	615
Hysesintäkter lokaler m2	292	292	292	292
Bankskuld kr/m2 bostadsrättsyta	2 492	2 532	2 568	2 609
Belåningsgrad skuld/tx värde %	16	17	19	19
Avsättning underhållsfond kr/m2	2	4	22	47
Ianspråktagande underhållsfond kr/m2	24	70	6	25
Kapitaltillskott medlemmar	0	0	0	0
Avskrivning kr/m2	63	124	132	132
Drift-personalkostnad kr/m2	532	571	463	446
Räntekostnader kr/m2	70	87	93	93

Planer för framtiden

Underhåll

Under 2015 finns inga planer på något större underhållsarbete. De arbeten som finns med i underhållsplanen är:

- Ommålning tak o portpartier på Vapengatan
- Ommålning vissa källargångar inom fastigheterna

Övriga arbetet beslutade av styrelsen

- Genomgång av trädgården
- Närvarostyrning trapphus Vapengatan

Avgifter, hyror, övrigt

För 2015 är avgifterna för bostadsrätterna oförändrade samt hyresnivå för lokaler och P platser är även de oförändrade.

Föreningen har tre lån som ska omsättas i jan 2015, och styrelsen överväger att amortera ett av dessa lån på c:a 520,000 tkr.

Styrelsen gör i dagsläget bedömning att det finns en ekonomisk osäkerhetsfaktor för föreningen, beträffande kvarvarande badrum som ännu ej är åtgärdade, samt vad som framkommer vid 2015 års fuktmätning av de badrum som inte hade några fuktindikationer vid föregående mätning. Den OVK besiktning som utfördes under hösten kan, när rapporten kommer, innehålla vissa ekonomiska åtagande för föreningen.

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	-680155
Årets resultat	186617
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-11000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	163204
Summa till stämmans förfogande	-341334
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-341334



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 079 056	4 946 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 537 161	-3 752 759
Övriga externa kostnader	Not 3	-101 024	-108 608
Planerat underhåll		-163 204	-483 414
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 501	-176 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 501	-915 879
Summa rörelsekostnader		-4 422 391	-5 436 675
Rörelseresultat		656 664	-490 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 363	4 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-478 411	-599 015
Summa finansiella poster		-470 048	-595 007
Årets resultat		186 617	-1 085 636

70

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

19 859 735

20 302 096

Inventarier och maskiner

Not 8

209 659

263 799

20 069 394

20 565 895

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

20 069 894

20 566 395

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

23 272

53 887

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 309 686

2 006 234

Placeringskonto HSB Stockholm

501 565

0

Aktuell skattefordran

11 044

9 405

Övriga fordringar

Not 10

18 519

18 295

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

179 786

173 104

2 043 871

2 260 925

Kortfristiga placeringar

Not 12

500 000

0

Kassa och bank

Not 13

43 777

3 392

Summa omsättningstillgångar

2 587 648

2 264 318

Summa tillgångar**22 657 542****22 830 713**

78

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

142 144

142 144

Upplåtelseavgifter

461 481

461 481

Yttre underhållsfond

4 328 411

4 781 825

4 932 036

5 385 450

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-680 155

-47 932

Årets resultat

186 617

-1 085 636

-493 538

-1 133 569

Summa eget kapital

4 438 498

4 251 881

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 146 514

17 423 590

Leverantörsskulder

301 302

394 236

Fond för inre underhåll

78 195

81 765

Övriga skulder

Not 16

0

14 396

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

693 033

664 844

Summa skulder

18 219 044

18 578 831

Summa eget kapital och skulder**22 657 542****22 830 713****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

24 088 750

24 088 750

Summa ställda säkerheter**24 088 750****24 088 750****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	186 617	-1 085 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	496 501	915 879
Kassaflöde från löpande verksamhet	683 118	-169 757
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 070	59 714
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-82 711	45 305
Kassaflöde från löpande verksamhet	622 477	-64 739
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-277 076	-246 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 076	-246 556
Årets kassaflöde	345 401	-311 295
Likvida medel vid årets början	2 009 626	2 320 921
Likvida medel vid årets slut	2 355 027	2 009 626

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

AC



HSB Brf Rödstjärten 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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44 %

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-33 % 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 stämman.

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).

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 577 236	4 444 812
Hyror	225 182	224 826
Bredband	197 400	197 400
Övriga intäkter	80 938	82 473
Bruttoomsättning	5 080 756	4 949 511
Avgifts- och hyresbortfall	-1 700	-3 466
	5 079 056	4 946 045
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	560 081	523 762
Reparationer	443 957	633 126
El	120 288	138 236
Uppvärmning	1 229 235	1 294 588
Vatten	171 113	167 210
Sophämtning	85 499	86 438
Fastighetsförsäkring	34 762	32 513
Kabel-TV och bredband	330 617	327 698
Fastighetsskatt	169 796	165 440
Förvaltningsarvoden	336 307	327 010
Övriga driftskostnader	55 506	56 738
	3 537 161	3 752 759
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	32 556	32 556
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 806	10 897
Administrationskostnader	13 949	6 405
Extern revision	12 463	12 000
Konsultkostnader	0	12 500
Medlemsavgifter	38 250	34 250
	101 024	108 608
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 001	131 999
Revisionsarvode	4 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	4 000	0
Sociala avgifter	27 500	40 015
	124 501	176 014
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 879	3 397
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 565	0
Ränteintäkter skattekonto	224	116
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 230	0
Övriga ränteintäkter	465	496
	8 363	4 009
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	477 678	558 670
Övriga räntekostnader	733	40 345
	478 411	599 015

74



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 760 416	30 760 416
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 088 161	31 088 161
Ingående avskrivningar	-10 786 065	-9 933 398
Årets avskrivningar	-442 361	-852 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 228 426	-10 786 065
Utgående bokfört värde	19 859 735	20 302 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	572 000	572 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Summa taxeringsvärde	105 572 000	105 572 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	552 980	552 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 980	552 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-289 181	-225 969
Årets avskrivningar	-54 140	-63 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 321	-289 181
Bokfört värde	209 659	263 799
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 519	18 295
	18 519	18 295
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	178 119	173 104
Upplupna intäkter	1 667	0
	179 786	173 104
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	0
	500 000	0

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		1 811	3 392		
Nordea plusgiro		41 965	0		
		43 777	3 392		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 781 825	-47 932	-1 085 636
Resultatdisposition			-453 414	-632 222	1 085 636
Årets resultat					186 617
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	4 328 411	-680 155	186 617
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788266487	1,99%	2015-01-29	3 577 500	110 000
SE-Banken Bolån	31518040	4,10%	2015-10-28	2 500 000	0
SE-Banken Bolån	31667496	1,27%	2015-11-28	2 110 000	20 000
SE-Banken Bolån	36887311	1,35%	2015-03-28	2 777 416	61 040
SE-Banken Bolån	36887338	1,35%	2015-03-28	2 777 416	61 040
SE-Banken Bolån	36887362	1,35%	2015-03-28	1 000 000	0
Stadshypotek	415894	4,42%	2015-01-30	552 966	6 227
Stadshypotek	415895	4,42%	2015-01-30	865 500	9 000
Stadshypotek	415896	4,42%	2015-01-30	985 716	10 248
				17 146 514	277 555
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 868 959
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 758 739
Not 16 Övriga skulder					
Källskatt				0	14 396
				0	14 396
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				387 912	388 610
Övriga upplupna kostnader				305 121	276 234
				693 033	664 844

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



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Stockholm, den 18/3-2015

Charlotte Furst

Charlotte Furst

David Kollnert

David Kollnert

Jacob Johansson

Jacob Johansson

Karin Björnström

Karin Björnström

Lina Lövmö

Lina Lövmö

Malte Sigemalm

Malte Sigemalm

Vår revisionsberättelse har 2015-04-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2014-12-31 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 Brf Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

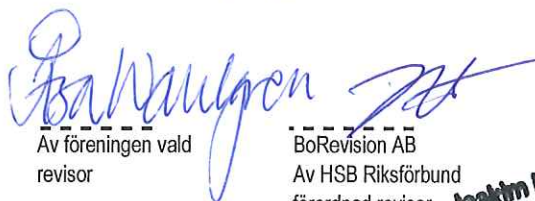
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7/4-2015


Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Joakim Hall

