



BRF RÖDSTJÄRTEN



**ÅRSREDOVISNING SAMT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2015**



***Dagordning vid brf Rödstjärtens föreningsstämma den 20 april 2016, samlingslokalen
ingång baksidan Manhemsgatan 5-9. Kl 19.00, kaffe och bulle från kl 18.30.***

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Mötesordförandens val av mötessekreterare
4. Godkännande av röstlängden
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämmans behöriga utlysande
8. Styrelsens verksamhetsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om disposition av föreningens resultat
12. Beslut ang styrelsens ansvarsfrihet
13. Beslut om styrelsens arvoden
14. Beslut om revisorsarvode
15. Fastställande av antal styrelseledamöter
16. Val av styrelse
 - a) 4 ordinarie ledamöter
 - b) 1 ersättare
17. Val av revisor
 - a) 1 ordinarie revisor
 - b) 1 revisorsersättare
19. Fastställande av antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning
21. Val av ombud till HSBs distrikt a) ordinarie b) ersättare
22. Inkomna motioner
23. Rapport från styrelsen
24. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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, Hägerstenvägen 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, Hägerstenvägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Föreningens lägenheter är uppdelade på:

Antal lgh	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

Medlemsantal

1/1 2015 176
31/12 2015 175

21 stycken lokaler finns inom föreningen med en yta av 416 kvm, inkl föreningens egna ytor. Föreningen är ej momsregistrerad. Föreningens taxeringsvärde 2015 är för mark 48 000 000 kr samt byggnader 57 572 000 kr. Föreningens verksamhetsår är kalenderår. **Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äktä brf).**

Föreningens lokaler samt parkeringsplatser

Föreningen har 21 lokaler som upplåts med hyresrätt och 29 parkeringsplatser.

Fördelning av lokaler/ lokalytor		Förråd		Föreningens egna lokaler	
Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm
4	22	2	4	2	20
6	20	2	2	1	16
1	18			1	14
1	16			1	5
3	15				
1	8				
Summa	295	Summa	12	Summa	105

Styrelse, revisorer och valberedning

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2015. 18 röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen har haft följande sammansättning, samt vid styrelsens konstituering den 4 maj 2015 utsågs följande funktionärer i styrelsen:

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2016
Vice Ordförande/Sekreterare	Per-Arne Bergquist	2017
Ekonomiansvarig	David Kollnert	2016
	Charlotte Fürst	2016
	Lisa Giambanco	2017
	Niklas Örn	2016
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse
Funktion/ersättare		
	Lina Lövmö Wallin	2017
	Jenny Lindblad	2016

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Malte Sigemalm, David Kollnert, Charlotte Fürst, Niklas Örn samt ersättaren Jenny Lindblad.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Charlotte Fürst, Per-Arne Bergquist David Kollnert

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

Konstituerande sammanträde

Den 4 maj 2015 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Budget, löpande ekonomi och lån	David Kollnert
Fastighetsskötsen & underhåll	Charlotte Furst
Information	Lina Lövmö Wallin
Överlåtelser, andrahandsuthyrning och namnskyltar	Malte Sigemalm
Trädgård	Charlotte Furst
Städning & sophantering	Lisa Giambanco
Matavfallsinsamling	Lina Lövmö Wallin
Gästlägenhet	Lina Lövmö Wallin
Föreningslokalen, bokning	Jennifer Williams
Lokaler, hobbyrumsnyckel, P-platser	Lina Lövmö Wallin

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet:

Ordinarie ledamöter

Charlotte Furst
Lisa Giambanco
David Kollnert

Ersättare

Lina Lövmö
Niklas Örn

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 22 april 2015 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Pernilla Wiik förvaltare från HSB Stockholm, har medverkat vid 4 styrelsemöten under året, samt vid fastighetsbesiktning för underhållsplanen.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga egna anställda.

Arvoden, löner och avgifter

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande 2.5 prisbasbelopp samt ersättning till **föreningsvald** revisor.

Föreningens avgifter

Lägenheter P platser

Avgiften för lägenheter samt p-platser har varit oförändrade under året.

Hyresavtalen för lokaler har omförhandlats och nu har föreningen en enhetlig avgift för dessa.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Kundens ansvarig 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 Jan-Åke Jakobsson

Mark och trädgård

Föreningen har köpt denna tjänst löpande från Energibevakning AB löpande under året. Snörenhållning har även den sköts av Energibevakning.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativ samt Ekonomisk förvaltning
SNF Städ AB	Fastighetsstädning
Energibevakning	Fastighets- samt markskötsel
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Data, telefoni mm
Liselott Löf AB	Hushållsavfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
AT Installationer	Kommunikation
IL Recycling	Pappersåtervinning
Stokab	Fiber kabel

Föreningsfrågor - medlemsaktiviteter

Gästlägenheten och samlingslokalen

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



Föreningens gästlägenhet, samlingslokal kan nyttjas till förmånligt medlemspris till möten och fester

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 gästlägheten:
gastlagenheten@rodstjarten.se

För att kontakta vaktmästaren
vaktmastare@rodstjarten.se

Bokning av festlokalen
festlokalen@rodstjarten.se

För frågor kring badrum kontakta
badrum@rodstjarten.se

Felanmälan - hjälp

Föreningens medlemmar kan anmäla fel alternativt begära hjälp från Energibevakning på mail helpme@energibevakning.com. Under verksamhetsåret har c:a 80 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb.

Överlåtelse och andrahandsavtal

Lägenheter:

16 överlåtelse har skett under året

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. Föreningen har tryckt upp och delat ut en informationsfolder "Föreningen A-Ö" till samtliga 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. Vid båda städdagarna har container för grovsopor ställts upp, för medlemmar att slänga grovsopor i.



Föreningens "trädgårdsarbetare" avslutar med korv o kaffe/läsk efter höststädningen

Insamling av komposterbart matavfall

Sedan hösten 2013 finns möjlighet för medlemmar att samla ihop matavfall för kompostering. Kärll finns uppställda vid Manhemsgatan 3 (gaveln). Det är mellan 40 – 50 hushåll som komposterar. Styrelsens ambition är att fler ansluter sig och börjar slänga komposterbart matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.

Åtgärder under tidigare år samt åtgärder under räkenskapsåret och planering av framtida underhåll

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 rullkärll installerats. För att minska klimatpåverkan har föreningen även infört möjlighet till insamling av utsorterat matavfall. Under innevarande verksamhetsår har inga större reparationer genomförts.

Fasadrenovering

Fasaderna på Hägerstensvägen 146 - 156 är i dåligt skick och styrelsen har beslutat om att gå vidare med fasadrenovering under 2016. Föreningen har tidigare lappat och lagat fasaderna som varit dåliga.

Under 2016 planeras en statusbesiktning av fastigheterna Hägerstensvägen 146 – 156 samt Vapengatan 3 – 11. Besiktningen omfattar takdetaljer samt fasader inkl. fönsterpartier. I samband med en kommande fasadrenovering ska föreningen se över bl a tilläggsisolering av vindsutrymme alternativt tilläggsisolering av fasader. Detta i syfte att minska energiförbrukningen. Föreningen har beställt en utvändig statusbesiktning för fastigheten Hägerstensvägen 142 – 156 samt för Vapengatan 3-11 för att få ett anbudsunderlag.

Tidigare åtgärder		
År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamrenovering	
2006	Fönster Fönsterkarmar	Ommålning
	Fönster Hägerstensvägen	Bulldämpning
2007	Värmesystem	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen	Underhållsarbete
	Fasader Manhemsgatan	Fullständig renovering
2010	Tak	Samtliga tak samt underlag utbyttes
	Tvättstugor	Utbyte av maskinparken
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2014	Stolpbelysning gård	Utbyte till LED armatur
	Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2015	Entréportar Vapengatan 3-11	Ommålning
	Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning
Planerade åtgärder		
2016	Fasader Hägerstensvägen	Fullständig renovering Tilläggsisolering
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapeng 9	Ommålning samt upprustning

Statusgenomgång – utredning 2013

För att minska energikostnaden i föreningen genomfördes en energiutredning 2013, via HSB Drift o Energigrupp.

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.

Årets fastighetsunderhåll

Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstarten 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. Föreningen har begärt in kvalitetsdokument från de medlemmar som reoverat badrummen. Under hösten 2015, genomfördes en ny besiktning av de badrum som vid tidigare besiktning 2013, inte uppvisade några fuktindikationer eller andra skador. För att förhindra kommande fuktskador i badrum inom föreningen utförs fuktmätning med tvåårsintervaller, i de lägenheter som vid fuktmätningen inte uppvisade fuktskador eller andra skador i badrum vid senaste besiktningen 2015. Påvisar fuktmätningen fukt eller andra skador i badrum anmodas medlem att reovera badrummet. Föreningen begär in kvalitetsdokument av medlem av utfört arbete.

Fastighetsreparationer – tillsyn mm.

Under verksamhetsåret har inga större reparationer gjorts på föreningen fastigheter. Ommålning har skett av källargolv på Vapengatan 9-11, samt Manhemsgatan 5-9. Entréportar samt entrétak har målats om på Vapen 3-11.

OVK Besiktning

OVK besiktning är utförd samt åtgärder med anledning av OVK besiktningen. Föreningen kommer efter vidtagna åtgärder att få godkänd OVK.

Trädgård

Genomgång av trädgården har genomförts, samt nedklippning av murgrönan på Manhemsgatan. Förändringarna har varit stora i nedre delen av föreningens trädgård, Vapengatan 11

Ena eken precis i gränsen till Brf Taltrasten föll. Det blev då av säkerhetsskäl nödvändigt att ta den andra delen då de hade samma rotsystem, eller den ena troligen var ett skott av den som stod kvar. Det blev ett stort tomt hål efter det täta lövverket.

Pilarna som inte stod långt därifrån skulle just samma vecka tas ned då de var så pass åldrade och tappade stora och små grenar så pass att det började att bli en osäkerhet och fara.

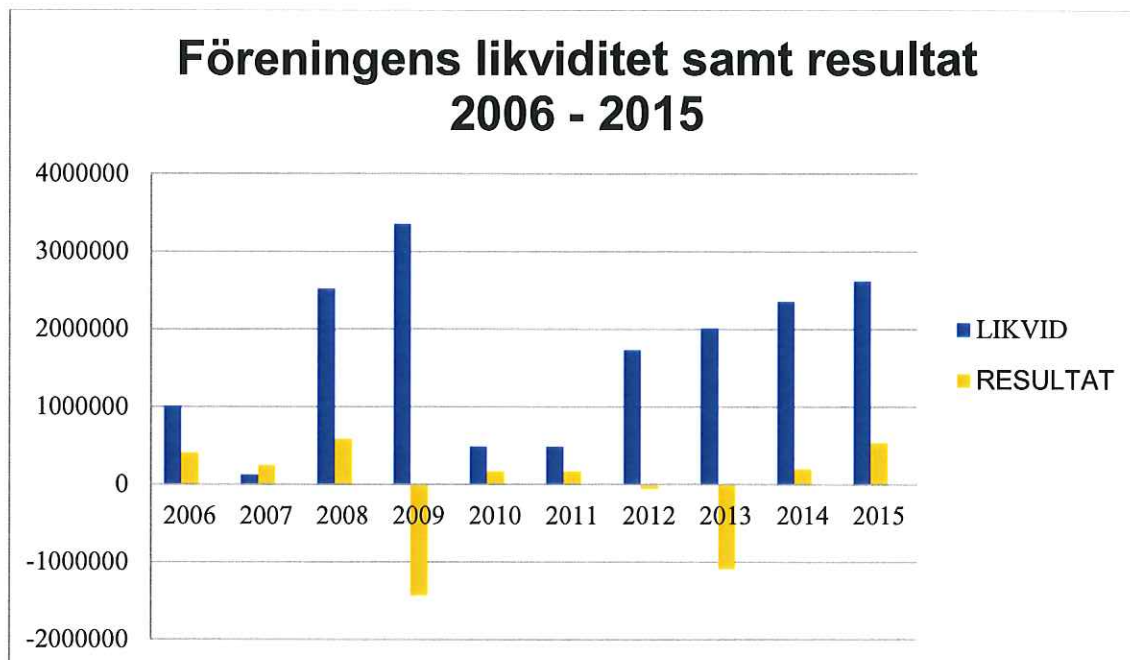
Allt sammanföll då så att vi tyvärr förlorade dessa fyra väldigt markanta och stora träd inom ett litet område och inom en vecka. Brf Taltrasten och Brf Rödstarten har samarbetat i hanteringen av träden då både dubbeleken och de två pilarna råkar vara placerade så att vi har en var på var sida gränsen. Vi håller därför på att samman välja ut nya lämpliga träd som vi kan plantera. Under vintern gör Taltrasten ett dräneringsarbete och därför väntar vi till början av hösten med ny plantering.

Torkvindsutrymmen /cykelrensning

Föreningens allmänna torkvindar har stängts. Medlem som önskar placera föremål i dessa utrymmen kontaktar styrelsen som låser upp. Torkvindarna kommer under maj 2016 att rensas från objekt som inte är märkta. Föreningen gjorde en rensning av gamla cyklar under hösten 2015. Föreningen förvarar de omhändertagna cyklarna till och med maj månad 2016, därefter kommer även dessa att rensas bort.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk översikt 2006 – 2015 Föreningens likviditet och resultat



Omläggning av lån

Styrelsen löste ett lån på 500.000 kr samt har förhandlat ner föreningens räntor. De flesta lånen ligger på rörlig ränta.

Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till 281 353 kr (186 617 kr). En avsättning till yttre fond görs årligen.

Kostnaderna för driften är 106180 kr lägre än 2014.

Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2015, 2 617 332 kr vilket är en ökning med 262 305 kr jämfört med 31 dec 2014.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 4 578 228 kr under 2015. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, p-platser, gästlägenhet, avgift för bredband, föreningslokal pant- samt överlåtelse avgift motsvarade sammanlagt 471 711 kr.

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2015 till 4 719 851 kr (4 438 498 kr den 31 december 2014). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 22 403 812 (22 657 542 tkr).

Skulder till kreditinstitut uppgår till 16 328 824 kr (17 146 514 kr) vilket i snitt motsvarar lån på ca 123 tkr, (129 tkr) per lägenhet.

Föreningen hade vid årsskiftet 2 032 594 kr (1 309 686 kr) i avräkningskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande ekonomi.

Föreningens handkassa var vid årsskiftet, 3 616 kr kronor och används för kvittoredovisning.

Föreningen har plusgiro hos Nordea, där intäkter för uthyrning av samlingslokal samt gästlägenheten går in på. Per 31/12 2014 var saldot på kontot 82 474 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 048	5 079	4 946	4 785	4 523
Resultat efter finansiella poster	281	187	-1086	-52	-324
Årsavgifter bostäder kr/m ²	665	665	646	646	615
Driftkostnader kr/m ² **	506	485	515	417	400
Belåning kr/kvm bostadsyta	2374	2492	2532	2568	2609
Soliditet %	21%	20%	19%	22%	22%

*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.

Avgifter, hyror, övrigt

För 2015 är avgifterna för bostadsrätterna samt P platser oförändrade. Lokaler har under året omförhandlats till en enhetlig hyressättning.

Föreningen har tre lån som omsattes i januari 2015, ett av dessa lån amorterades av med 520,000 tkr.

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-341 334
Årets resultat	281 353
Reservering till underhållsfond	-11 000
I anspråkstagande av underhållsfond	113 731
Summa till stämmans förfogande	42 750

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	42 750
-------------------------	--------



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 048 209	5 079 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 688 237	-3 537 161
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 211	-101 024
Planerat underhåll		-113 731	-163 204
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 898	-124 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 501	-496 501
Summa rörelsekostnader		-4 498 578	-4 422 391
Rörelseresultat		549 632	656 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 019	8 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-270 298	-478 411
Summa finansiella poster		-268 278	-470 048
Årets resultat		281 353	186 617

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 19 417 374 19 859 735

Inventarier och maskiner

Not 8 155 519 209 659

19 572 893 20 069 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 573 393 20 069 894

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

24 807 23 272

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 032 594 1 309 686

Placeringskonto HSB Stockholm

502 263 501 565

Övriga fordringar

Not 10 29 829 29 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 158 452 179 786

2 747 945 2 043 871

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 500 000

Kassa och bank

Not 13 82 474 43 777

Summa omsättningstillgångar

2 830 419 2 587 648

Summa tillgångar**22 403 812 22 657 542**

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 144	142 144
Upplåtelseavgifter	461 481	461 481
Yttre underhållsfond	4 073 476	4 328 411
	<u>4 677 101</u>	<u>4 932 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-238 603	-680 155
Årets resultat	281 353	186 617
	<u>42 750</u>	<u>-493 538</u>
Summa eget kapital	<u>4 719 851</u>	<u>4 438 498</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>16 057 496</u>	<u>16 868 959</u>
	16 057 496	16 868 959
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	271 328	277 555
Fond för inre underhåll	388 478	301 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 957	78 195
Summa skulder	Not 17	
	<u>892 702</u>	<u>693 033</u>
	1 626 465	1 350 085
Summa skulder	17 683 961	18 219 044
Summa eget kapital och skulder	22 403 812	22 657 542
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**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	281 353	186 617
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	496 501	496 501
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>777 854</u>	<u>683 118</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 533	22 070
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	282 607	-82 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 079 994</u>	<u>622 477</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-817 690	-277 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-817 690</u>	<u>-277 076</u>
Årets kassaflöde	262 304	345 401
Likvida medel vid årets början	2 355 027	2 009 626
Likvida medel vid årets slut	2 617 332	2 355 027

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



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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,44% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/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		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 578 228	4 577 236
	Hyror	191 762	225 182
	Bredband	202 900	197 400
	Övriga intäkter	77 049	80 938
	Bruttoomsättning	5 049 939	5 080 756
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 691	-1 568
	Hyresförluster	-39	-132
		5 048 209	5 079 056
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	499 017	560 081
	Reparationer	619 454	443 957
	El	114 069	120 288
	Uppvärmning	1 257 222	1 229 235
	Vatten	166 586	171 113
	Sophämtning	98 344	85 499
	Fastighetsförsäkring	37 518	34 762
	Kabel-TV och bredband	288 339	330 617
	Fastighetsskatt	166 364	169 796
	Förvaltningsarvoden	382 081	336 307
	Övriga driftskostnader	59 243	55 506
		3 688 237	3 537 161
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	0	32 556
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 887	3 806
	Administrationskostnader	10 611	13 949
	Extern revision	12 713	12 463
	Medlemsavgifter	39 000	38 250
		74 211	101 024
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	88 798	89 001
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	3 000	0
	Löner och övriga ersättningar	0	4 000
	Sociala avgifter	30 100	27 500
		125 898	124 501
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	597	1 879
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	698	1 565
	Ränteintäkter skattekonto	266	224
	Ränteintäkter HSB bunden placering	208	4 230
	Övriga ränteintäkter	250	465
		2 019	8 363
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	268 341	477 678
	Övriga räntekostnader	1 957	733
		270 298	478 411

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31
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
	Utgående avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 228 426	-10 786 065
	Årets avskrivningar	-442 361	-442 361
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 670 787	-11 228 426
	Utgående bokfört värde	19 417 374	19 859 735
	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
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	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	-343 321	-289 181
	Årets avskrivningar	-54 140	-54 140
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 461	-343 321
	Bokfört värde	155 519	209 659
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	18 785	18 519
	Skattefordran	11 044	11 044
		29 829	29 563
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	158 452	178 119
	Upplupna intäkter	0	1 667
		158 452	179 786
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	500 000
		0	500 000
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	3 614	1 811
	Nordea plusgiro	78 860	41 965
		82 474	43 777

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 328 411	-680 155	186 617
Resultatdisposition			-254 935	441 552	-186 617
Årets resultat					281 353
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	4 073 476	-238 603	281 353
Resultatdisposition enligt St.beslut			-102 731	102 731	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788266487	1,99%	2016-01-29	3 467 500	110 000
SE-Banken Bolån	31518040	0,83%	2016-10-28	2 500 000	0
SE-Banken Bolån	31667496	0,78%	2016-11-28	2 095 000	20 000
SE-Banken Bolån	36887311	0,83%	2016-10-28	2 716 376	61 040
SE-Banken Bolån	36887338	0,83%	2016-10-28	2 716 376	61 040
SE-Banken Bolån	36887362	0,83%	2016-10-28	1 000 000	0
Stadshypotek	815037	1,20%	2016-05-02	857 250	9 000
Stadshypotek	815038	1,20%	2016-05-02	976 322	10 248
				16 328 824	271 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 057 496

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 972 184

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 271 328 277 555

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	392 083	387 912
Övriga upplupna kostnader	500 619	305 121
	892 702	693 033

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

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 2016-03-19


Charlotte Furst


David Kollnert


Karin Björnström


Lisa Giambanco


Malte Sigemalm


Niklas Örn


Per Arne Bergqvist

Vår revisionsberättelse har 2016-04-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad 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 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 Brf Rödstjärten 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 4/4-2016

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Hall