



HSB BRF RÖDSTJÄRTEN



ÅRSREDOVISNING SAMT FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

DAGORDNING vid HSB brf Rödstjärtens ordinarie föreningsstämma 25 april 2018

Lokal: Samlingslokalen, Manhemsgatan 5-9 ingång vid parkeringen
Tid: 18.30 Kaffe med bulle, avprickning
19.00 Stämmans öppnande

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Mötesordförandens val av mötessekreterare
4. Godkännande av röstlängd
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 om ansvarsfrihet för styrelse
13. Beslut om styrelsens arvode
14. Beslut om revisors arvode
15. Fastställande av antalet styrelseledamöter
16. Val av styrelse
 - a) Ordinarieledamöter
 - b) Ersättare
17. Val av revisor
 - a) Ordinarie
 - b) Ersättare
18. Val av valberedning
19. Val av ombud till HSB Distrikt
20. Beslut om nya stadgar för HSB brf Rödstjärten
21. Inkomna motioner
22. Stämmans avslutning.

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstarten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

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

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningens fastigheter är byggda 1943 – 1945, med värdeår 1948.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholms kommun, Hägersten på

- Manhemsgatan 5–9, Entitan 16
- Hägerstensvägen 146–156, Entitan 17
- Vapengatan 3–11. Entitan 26

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

Föreningens lokaler

21 stycken lokaler finns inom föreningen med en yta av 416 kvm, inkl. föreningens egna ytor. Föreningen är ej momsregistrerad. Föreningens taxeringsvärde 2017 är för mark 51 000 000 tkr samt byggnader 60 000 000 tkr. Bostadsrättsföreningen är äkta bostadsrättsförening.

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 27 april 2017. 15 röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen har haft följande sammansättning, samt funktioner som utsågs vid konstituering den 8 maj:

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2018
Vice Ordförande/	Per-Arne Bergquist	2019
Ekonomiansvarig	Johan Dahlberg	2018
	Charlotte Fürst	2018
	Lisa Giambanco	2019
	Johan Grufman	2018
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse
Funktion/ersättare	Anna Wikström Eriksson	2018
Sekreterare	Gustav Sandlund	2018

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Malte Sigemalm, Johan Dahlberg, Johan Grufman, Charlotte Fürst ersättare Anna Wikström Eriksson, Gustav Sandlund

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Per-Arne Bergqvist, Johan Dahlberg och Charlotte Fürst.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman:

Ordinarie	Tommi Teljosuo	tom 2018
Suppleant	Tonya Nygren	tom 2018

Valberedning

Valda vid föreningsstämman:

Lina Lövmö Wallin,	tom 2018 sammankallade
Kristina Billow	tom 2018

Konstituerande sammanträde

Den 8 maj 2017 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, föreningslokal och gästlägenhet.

Johan Dahlberg	Budget, Ekonomi, fakturahantering, lån, Gästlägenheten
Johan Grufman	Kontakt mot städbolaget, Matavfallsinsamlingen
Anna Wikström Eriksson	Information
Charlotte Fürst	Trädgård, Energibevakning
Lisa Giambanco	Gästlägenheten, samlingslokalen (tillsyn)<<
Johan Grufman	Köhantering, P platser, lokaler, Hobbyrum
Malte Sigemalm	Nyckelhantering
Jennifer Walliams	Skött uthyrning av samlingslokalen (extern)

Representanter i HSBs fullmäktige (HSB distriktet).

Ordinarie ledamöter	Per-Arne Bergqvist
	Lisa Giambanco

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 april 2017 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat.

Pernilla Wiik, HSB förvaltare, har medverkat vid 4 styrelsemöten under året, samt vid fastighetsbesiktning för underhållsplanen. Pernilla Wiik har även varit styrelsen behjälplig i lika frågor samt vid upphandlingar, beställningar mm

Anställda inom föreningen

Föreningen har ingen egen anställd personal.

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.

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

Föreningen har fastighetsskötselavtal samt löpande markskötsel och snörenhållning via Energibevakning AB.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

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

Föreningens medlemsantal	1/1	2017	172
	31/12	2017	174

Rutiner för andrahandsuthyrning, Pantförskrivningar, p platser samt uthyrning av lokaler.

Rutiner har införts i och med att föreningen lagt över en del administrativa rutiner till HSB Stockholm. Följande anmäls direkt till HSB Stockholm, Kund- och medlemsservice, 112 84 Stockholm Eller via mail servicecenter.stockholm@hsb.se

Följande nya rutiner har införts:

- Anmälning av och uppsägning av p plats
- Anmälan av och uppsägning av lokal
- Panthantering
- Ansökan om andrahandsuthyrning

P-plats, eller förhyrning av lokal

HSB Rödstarten har avtal med HSB Stockholm om köhantering/uppsägning/ kontraktsskrivning av P-platser samt lokaler/förråd inom föreningen.

Panthantering

Registrering av panter ombesörjs av HSB Stockholm.

Andrahandsuthyrningar

Ansökningar beträffande andrahandsuthyrning ombesörjs via HSB Stockholm. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas direkt till HSB Stockholm.

Har man fullgoda skäl kan man få tillstånd av styrelsen till andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget, vill man förlänga tiden, ska nyansökan inkomma till föreningen. Styrelsen har rätt att avslå eller bevilja ansökan. Medlem som får avslag på andrahandsansökan kan vända sig till hyresnämnden som prövar styrelsens beslut. Olovlig andrahandsuthyrning, dvs. utan tillstånd kan medföra att styrelsen säger upp lägenhetsinnehavaren för avflyttning.

Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten, har nyttjats flitig under året. Uthyrningsgraden är hög. Gästlägenheten hyrdes ut under 221 dygn 2017. Samlingslokalen har hyrts ut främst till fester under veckoslut.

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:

gaestlagenheten@rodstjarten.se

Bokning av festlokalen

festlokalen@rodstjarten.se

Felanmälan - hjälp

Föreningens medlemmar kan anmäla fel alternativt begära hjälp från Energibevakning på mail helpme@energibevakning.com. Under verksamhetsåret har c:a 90 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Lägenheter:

14 överlåtelser har skett under året

Andrahandsuthyrningar:

I föreningen är det 7 pågående andrahandsuthyrningar.

Parkeringsplatser:

2 nya kontrakt har tecknats under 2016 för p-platser

Medlemsinformation

Medlemsinformation har givits via Informationsblad, som delats ut vid fyra tillfällen under verksamhetsåret. Informationen är även upplagd på föreningens hemsida.

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 Rödstjärtnytt



Medlemsaktiviteter

Trädgårdsdagar

Vårstädning i trädgården genomfördes den 22 april 2017.

Julmingel med budgetinformation

Den 5 december inbjöds till medlemsinformation om föreningens budget för 2018 samt information om planerade aktiviteter inom föreningen kommande året. Ett 15 tal medlemmar kom till detta evenemang.

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 över 50 hushåll som komposterar. Styrelsens ambition är att fler ansluter sig och börjar slänga komposterbart matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Avgifter, hyror, övrigt

Under 2017 har avgifterna samt hyror för lokaler och P-platser varit oförändrade. Styrelsen beslutade den 4 dec 2017 om avgiftshöjning med 3% för 2018. Avgiftsändringen kommer att träda i kraft andra kvartalet 2018. Avgifterna kommer att höjas löpande med viss procent de kommande fem åren för att fondera upp pengar för kommande fasadrenovering, Vapengatan 3 -11.

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 tids satta 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 underhållsarbete 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 2017 genomfördes fasadrenovering Hägerstensvägen 146 – 156. Vapengatan 3 -11 planeras att fasadrenoveras inom de närmaste fem åren.

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
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2013	Energiutredning	Energiutredning gjordes för att se vilka åtgärder som behöver göras för att minska energiåtgången
	Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2015	Entréportar Vapengatan 3-11	Ommålning
	Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapeng. 9	Ommålning samt upprustning
2015	OVK besiktning	Föreningen har godkänd OVK
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2017	Fasader Hägerstensvägen	Fasadrenovering, fönstermålning, m.m.
2017	Upprustning av gästlägenheten	Renovering badrum/målning etc

Planerade åtgärder

2018	Fuktmätning av badrum	Badrum som ej uppvisat funktindikation vid mätning 2013, 2015/2016,
2018	Ommålning av trapphus	Samtliga trapphus inom föreningen
2018	Byte av trapphusbelysning	Samtliga armaturer i trapphus byts till närvarostyrd LED
2018	Upprustning av trädgårdsytor	
2018	Energiåtgärder	Översyn av föreningens energiförbrukning
2019	Energideklaration	Genomföra energideklaration
2019-2021	Fasadrenovering	Vapengatan 3 -11

Satsning på våra grönytor

Styrelsen har anlitat HSB Stockholm, Mark & Trädgård för att vara behjälpliga med upprustning av våra gemensamma grönytor. En flerårsplan kommer att tas fram för genomförande av åtgärder. Några objekt som ligger i planen är bl a att ta bort nuvarande gallerstängsel mot Hägerstensvägen och ersätta detta med annat staket. Viss ny asfaltering samt upprustning av växterna på Vapengatan finns med i planen så långt.

Årets fastighetsunderhåll m.m

Fasadrenovering

Fasadrenovering har genomförts av fastigheterna Hägerstensvägen 146 – 156. Entreprenör var Tresson AB. Inför fasadrenoveringen gjordes en besiktning av HSB Konsult, för att ha som underlag till förfrågningsunderlaget. HSB Konsult genomförde upphandlingen samt avtalades att under fasadrenoveringen även medverka som konsult.

I samband med fasadrenoveringen gjordes följande åtgärder:

- Fasadrenovering
- Ommålning av utsida lägenhetsfönster/balkongdörrar samt lokaler
- Byte av fönsterbleck
- Byte av plåtdetaljer på tak, samt byte av trädetaljer på tak.
- Reparation av trasigt tegel på skorstenar
- Uppdatering av taksäkerhet
- Reparation av sprickor i balkonggolv samt ommålning av balkonggolv
- Ramp ner mot källargång Hägerstensvägen 150 samt 156
- Utbyte av befintliga armaturer ovanför källarentréer.
- Reparation av betongdelar källarnedgångar.

För färgsättningen av fastigheterna anlätades en färgkonsult som tog fram fasadkulört snarlik som vid nybyggnationen.

Under ombyggnationen hölls 19 byggmöten med representanter från föreningens styrelse, Tresson AB samt HSB Konsult. Uppföljning av fasadrenoveringen sker innan april månads utgång 2018.

Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstjärten haft stora problem med uppkomna vattenskador i badrum. Föreningen genomförde en stamrenovering som var klar 1995 och den stamrenoveringen, 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 begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen. Under hösten 2015, och våren 2016 har besiktning utförts av de badrum som inte uppvisade några skador vid de tidigare fuktmätningarna

För att förhindra kommande fuktskador i badrum inom föreningen utförs fuktmätning med två-årsintervaller, i de lägenheter som vid fuktmätningen inte uppvisade fuktskador eller andra skador i badrum. Påvisar fuktmätningen fukt eller andra skador i badrum anmodas medlem att renovera badrummet. Medlem som renoverar sitt badrum ska överlämna kvalitetsintyg på utfört arbete, vilket tillhandahålls via entreprenören

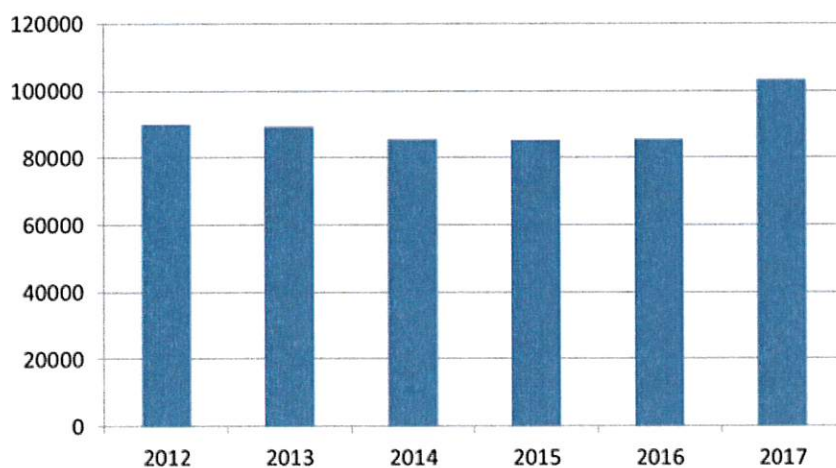
Gästlägenheten

Föreningens gästlägenhet som har en hög uthyrningsgrad, har under senare åren förslitits.

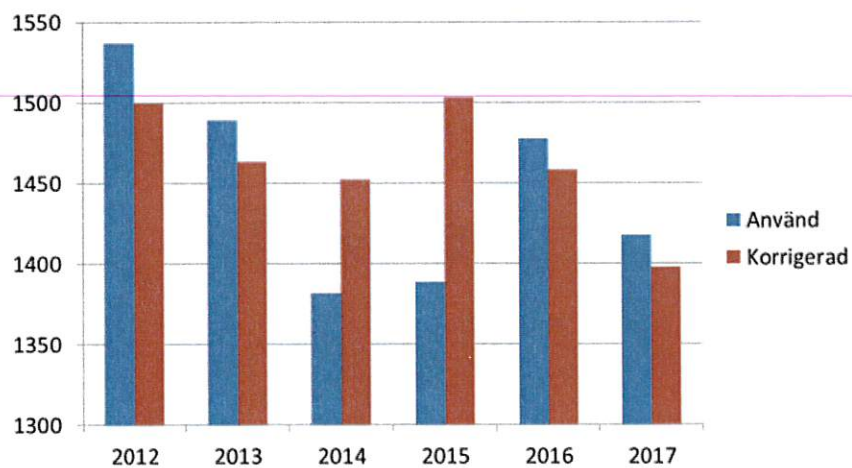
Gästlägenheten har genomgått en stor ombyggnation med utrivning av befintligt badrum samt ommålning. Inköp av nya soffa/säng samt övrig möblering har skett. Finansiering av gästlägenhetens reparation har gjorts av fonderade inbetalda hyror.

Energiförbrukning Fördelning Driftkostnader

Elförbrukning kWh

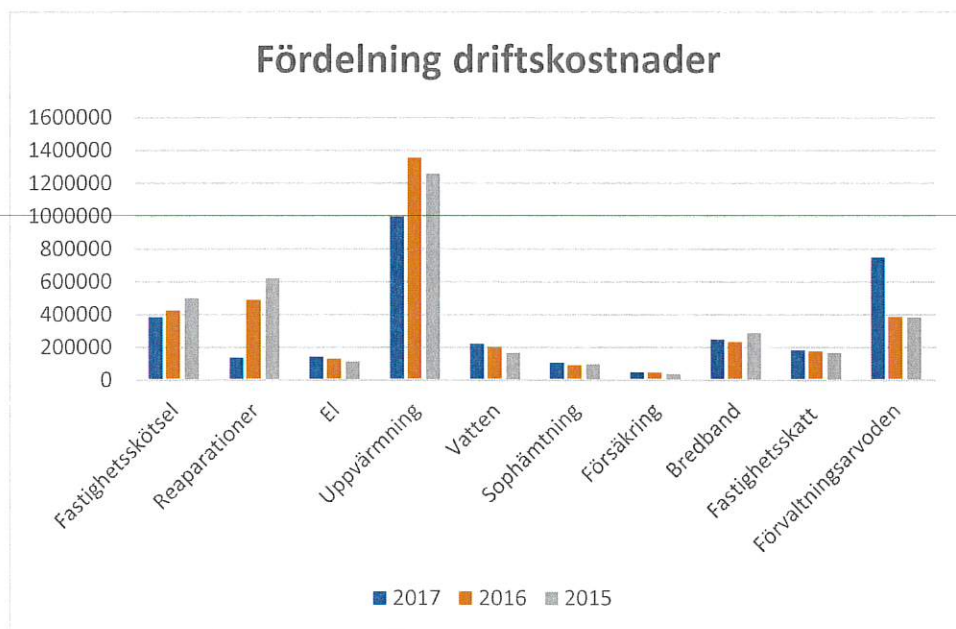
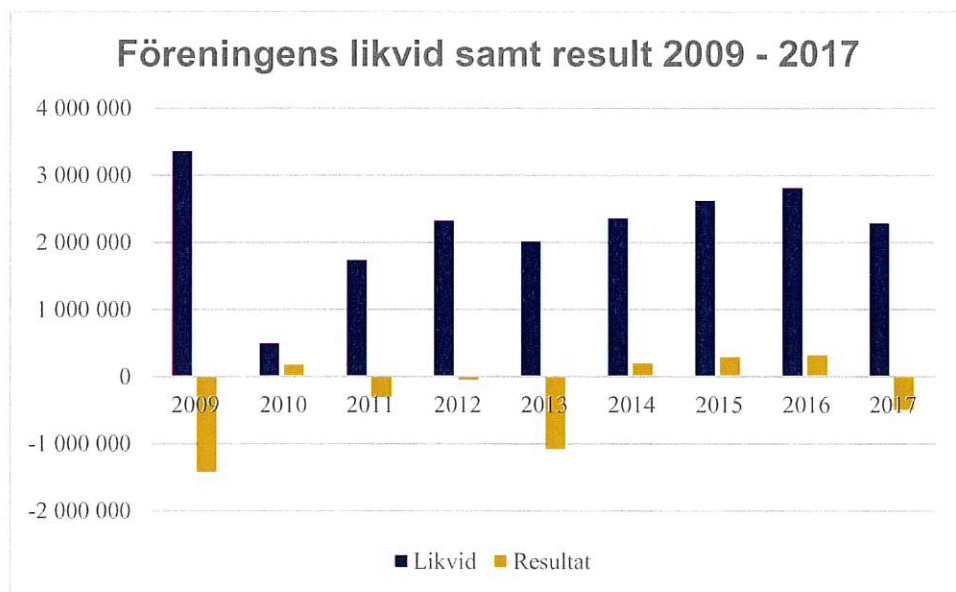


Fjärrvärme MVh



Föreningens ekonomi

Ekonomisk översikt 2009 - 2017 Föreningens likviditet och resultat



Omläggning av lån - Amorteringar

Styrelsen hade tidigare lån i flera banker. Under året har vi samlat alla lån till en bank vilket inneburit att föreningen fått bättre lånevillkor och att räntekostnaderna i och med detta blivit lägre. Styrelsen har som ambition att öka amorteringstakten på lånen, för att minska låneskulden.

Årets resultat

Årets resultat är negativt och uppgår till kr -497 664 kr (278 791 kr). En avsättning till yttre fond görs årligen. Årets avsättning är 341 000 kr enligt föreningens reviderade underhållsplan.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 4 578 228 kr (4 578 228 kr) under 2017. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, p-platser, avgift för bredband, pant- samt överlåtelseavgift motsvarade sammanlagt 484 499 kr (426 890 kr)

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2017 till 5 637 090 tkr (5 029 661 tkr). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 30 437 090 tkr (22 228 170 tkr)

Skulder till kreditinstitut uppgår till 24 800 000 tkr (16 057 496 tkr) vilket i snitt motsvarar lån på ca 187 878 tkr (123 tkr), per lägenhet.

Föreningen hade vid årsskiftet 2017, 2 282 464 tkr (2 808 868 tkr) i avräkningskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande räkningar.

Föreningens handkassa var vid årsskiftet, **6 533** kr och används för kvittoredovisning. Föreningen har plusgiro hos Nordea, där intäkter för uthyrning av samlingslokal samt gästlägenheten går in. Per 31/12 2017 var saldot på kontot 153 349 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	5 057	5 099	5 048	5 079	4 946
Resultat efter finansiella poster	-498	310	278 791	186 664	-1085 636
Årsavgifter bostäder kr/m2	665	665	665	665	646
Driftkostnader kr/m2**	445	501	506	485	515
Belåning kr/kvm bostadsyta	3 399	2334	2374	2492	2532
Soliditet %	15%	21%	21%	20%	19%

*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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	443 1476	-315 250	309 809
Reservering till fond 2017			341 000	-341 000	
Ianspråktagande fond 2017			- 1 000 877	1 000 877	
Balanseras i ny räkning				309 809	- 309 809
Årets resultat					- 497 664
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	3 771 599	654 437	- 497 664

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 5 440
Årets resultat	- 497 664
Reservering till underhållsfond	- 341 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 000 877</u>
Summa till stämmans förfogande	156 773

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	156 773



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A small, handwritten signature in blue ink is located at the end of the date range.



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 056 525	5 099 156
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 249 618	-3 537 596
Övriga externa kostnader	Not 3	-257 170	-314 558
Planerat underhåll		-1 000 877	-110 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 798	-151 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-719 206	-496 501
Summa rörelsekostnader		-5 377 669	-4 610 116
Rörelseresultat		-321 144	489 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 358	2 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-178 878	-181 625
Summa finansiella poster		-176 520	-179 230
Årets resultat		-497 664	309 809

14

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 27 923 636 18 975 013

Inventarier och maskiner

Not 8 47 239 101 379

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 120 367

27 970 875 19 196 759*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

27 971 375 19 197 259**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 295 22 174

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 619 312 2 183 922

Placeringskonto HSB Stockholm

503 270 502 767

Övriga fordringar

Not 11 20 459 26 655

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 151 497 173 213

2 305 833 2 908 731

Kassa och bank

Not 13 159 882 122 179

Summa omsättningstillgångar

2 465 715 3 030 911**Summa tillgångar**

30 437 090 22 228 170

15



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

142 144

142 144

Upplåtelseavgifter

461 481

461 481

Yttre underhållsfond

3 771 599

4 431 476

4 375 224

5 035 101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

654 437

-315 250

Årets resultat

-497 664

309 809

156 773

-5 440

Summa eget kapital

4 531 997

5 029 661

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

24 260 000

15 786 168

24 260 000

15 786 168

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

540 000

271 328

Leverantörsskulder

216 310

333 033

Fond för inre underhåll

72 399

73 957

Övriga skulder

Not 17

0

397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

816 384

733 626

1 645 093

1 412 341

Summa skulder

25 905 093

17 198 509

Summa eget kapital och skulder**30 437 090****22 228 170**

K

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-497 664	309 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	719 206	496 501
Kassaflöde från löpande verksamhet	221 542	806 310
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 791	-8 955
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-35 920	-214 124
Kassaflöde från löpande verksamhet	224 413	583 232
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 493 322	-120 367
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 493 322	-120 367
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 742 504	-271 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 742 504	-271 328
Årets kassaflöde	-526 405	191 537
Likvida medel vid årets början	2 808 868	2 617 332
Likvida medel vid årets slut	2 282 464	2 808 868

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

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,65 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

18



HSB Brf Rödstarten i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 578 228	4 578 228
Hyrer	190 599	194 226
Bredband	203 200	202 275
Övriga intäkter	90 700	127 057
Bruttoomsättning	5 062 727	5 101 786
Avgifts- och hyresbortfall	-6 202	-2 521
Hyresförluster	0	-109
	5 056 525	5 099 156
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	401 977	420 532
Reparationer	134 823	485 549
El	151 927	126 344
Uppvärmning	1 307 795	1 352 165
Vatten	207 283	197 205
Sophämtning	104 581	87 975
Fastighetsförsäkring	47 314	42 130
Kabel-TV och bredband	258 003	229 453
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	179 420	173 216
Förvaltningsarvoden	409 903	382 567
Övriga driftkostnader	46 592	40 460
	3 249 618	3 537 596
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 061	25 943
Administrationskostnader	121 364	53 991
Extern revision	13 425	13 124
Konsultkostnader	43 000	182 500
Medlemsavgifter	42 320	39 000
	257 170	314 558
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	110 745	111 250
Revisionsarvode	4 000	4 000
Sociala avgifter	36 053	36 212
	150 798	151 462
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 376	794
Ränteintäkter HSB placeringskonto	503	504
Ränteintäkter skattekonto	8	246
Övriga ränteintäkter	471	851
	2 358	2 395
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	178 878	181 573
Övriga räntekostnader	0	52
	178 878	181 625

R



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 760 416	30 760 416
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Årets investeringar	9 613 689	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 701 850	31 088 161
Ingående avskrivningar	-12 113 148	-11 670 787
Årets avskrivningar	-665 066	-442 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 778 214	-12 113 148
Utgående bokfört värde	27 923 636	18 975 013
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	251 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000	333 000
Summa taxeringsvärde	111 584 000	111 584 000
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	-451 601	-397 461
Årets avskrivningar	-54 140	-54 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 741	-451 601
Bokfört värde	47 239	101 379
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	120 367	0
Årets investeringar	-120 367	120 367
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	120 367
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 039	19 031
Skattefordran	1 420	7 624
	20 459	26 655
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	151 497	173 213
	151 497	173 213

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



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa		6 533	4 794		
Nordea plusgiro		153 349	117 385		
		159 882	122 179		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 431 476	-315 250	309 809
Resultatdisposition			-659 877	969 686	-309 809
Årets resultat					-497 664
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	3 771 599	654 437	-497 664
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31667496	0,99%	2019-11-28	2 055 000	20 000
Stadshypotek	25152	0,50%	2018-06-01	5 447 000	130 000
Stadshypotek	25153	0,50%	2018-06-01	5 935 000	130 000
Stadshypotek	25154	0,50%	2018-06-01	3 835 000	130 000
Stadshypotek	25155	0,50%	2018-06-01	7 528 000	130 000
				24 800 000	540 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 260 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 100 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 070 000	24 088 750
Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				540 000	271 328
Not 17 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	397
				0	397
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 470	21 838
Förutbetalda hyror och avgifter				389 279	402 457
Övriga upplupna kostnader				416 635	309 331
				816 384	733 626
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 20/3 - 2018

Malte Sigemalm

Per Arne Bergqvist

Charlotte Furst

Johan Dahlberg

Lisa Giambanco

Johan Grufman

Karin Björnström

Vår revisionsberättelse har 2018-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Rödstjärten i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Rödstarten i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

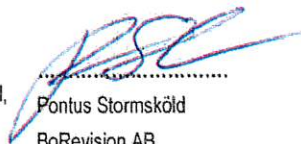
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

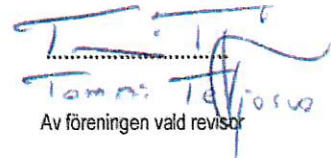
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/4 - 2018


Pontus Stormsköld
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Tamas Tefors
Av föreningen vald revisor