



Org Nr: 702002-5560

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Org.nr: 702002-5560

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm får härmed lämna redovisning för verksamhetsåret 15-16, Räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Föreningen bildades 1965-09-20 och registrerades 1965-10-15. Org.nr är 702002-5560.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Båtholmen 1, Prästholmen 1, Gränsholmen 1 samt Kummelholmen 1.

Samtliga föreningens 210 bostäder upplåts med bostadsrätt. Bostadsyta är 17 220 kvm. Föreningen upplåter 86 förrådslokaler med hyresrätt. Lokalyta är 1283 kvm. Inom föreningen finns 96 garageplatser och 62 p-platser.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, hade föreningen 262 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015/2016. Under året har 21 överlåtelser skett.

Styrelsen

STYRELSE FÖR TIDEN 2015 08 31 – 2016 02 18 för tiden 2016 02 18 – 2016 08 31

Ordförande	Rolf Ahlgren	Ordförande	Rolf Ahlgren
Vice ordförande	Celal Ünsal	Vice ordf	Celal Ünsal
Sekreterare	Marja Salakari	Sekreterare	Marja Salakari
Ledamot	Slobodan Zdravkovic	Ledamot	Slobodan Zdravkovic
Suppleant	Sabahattin Sel	Suppleant	Sabahattin Sel
Suppleant	Christopher Moron	Suppleant	Elisabeth Engström
Ledamot	Elsie Nilsson, HSB	Ledamot	Elsie Nilsson, HSB

I tur att lämna styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rolf Ahlgren, Marja Salakari.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 18 februari 2016 i Vårbergsskolans matsal.

02

Firmatecknare m m

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter, 2 i förening. Attesträtten för föreningen har innehafts av styrelsens ordförande, vice ordförande, var för sig upp till 100 000:-. Över 100 000:- två i förening.

Valberedning

I valberedningen har ingått:

Sammanställande	Gunvor Sjöberg
Ledamöter	Irene Lind
	Rasim Ertik

Revisorer

Intern revisor	Leif Eriksson
Revisorsuppleant	Birgit Eriksson
Extern revisor	BoRevision AB

Ombud till HSB Stockholm distrikt Söderort

Ordinarie	Rolf Ahlgren
	Ulla Sjöström
	Aili Ljungström
	Gunvor Sjöberg
Suppleanter	Solveig Johansson
	Birgit Eriksson
	Marianne Lindmark
	Irene Lind

Husombud

Hus A	Fanny Gustafsson
Hus B	Mona Milojkovic
Hus C	Sören Lundquist
Hus D	Allan Larsson
Hus E	Berndt Westerlund
Hus F	Fikret Mesihovic
Hus G	Elisabeth Engström
Hus H	Per-Olof Eriksson
Hus J	Britt-Marie Jansson
Hus K	Amra Tabakovic
Hus L	Rolf Ahlgren
Hus M	Sabahattin Sel

02

Anställda

Dragan Novakovic jobbar som fastighetsskötare 80% och vicevärd 20%.

Arvoden & löner

Arvoden förtroendevalda	134 000 kronor
Löner och ersättningar till anställda	365 000 kronor

Avgifter & hyror

Under året har inga höjningar gjorts på årsavgifter och hyror.

Fastigheternas tillstånd

Den under 2015 påbörjade OVK-besiktningen är slutförd och godkänd. I anslutning till besiktningen rengjordes ventilationskanalerna. En yttre besiktning av fastigheterna har genomförts och bristerna åtgärdats. Byte av stigarventiler för värmen har påbörjats och slutförs under verksamhetsåret 2016-2017. Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Arbetet med upphandlingsunderlag inför renovering av avloppsstammar har inletts.

Fonder

Fonden för inre underhåll har under året ökat med 182 816 kronor.

Städning

Städningen utförs på entreprenad av HSB Städ AB.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	568 163
Årets resultat	<u>1 103 844</u>
Summa till stämmans förfogande	1 672 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-180 190
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	750 000
Balanserat utgående resultat	<u>1 102 197</u>
Summa resultatdisposition	1 672 007

Till sist

ber styrelsen att få tacka alla boende för det gångna verksamhetsåret.

Vårberg i december 2016

Styrelsen



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

		2015-09-01	2014-09-01
		2016-08-31	2015-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 403 746	9 540 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 200 418	-6 405 436
Övriga externa kostnader	Not 3	-225 217	-211 841
Planerat underhåll		-180 190	-567 183
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-766 812	-629 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-678 994	-678 994
Summa rörelsekostnader		-8 051 630	-8 492 595
Rörelseresultat		1 352 115	1 047 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 978	1 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-258 249	-302 724
Summa finansiella poster		-248 271	-301 345
Årets resultat		1 103 844	746 497

02



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**Balansräkning****2016-08-31 2015-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 27 990 970 28 662 687

Inventarier och maskiner

Not 8 7 279 14 556
27 998 249 28 677 243*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

27 998 749 28 677 743

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 108 12 638

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 037 842 2 158 042

Placeringskonto HSB Stockholm

16 350 11 629

Övriga fordringar

Not 10 3 338 14 267

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 482 035 177 639
3 548 673 2 374 215

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 4 735 4 735

Summa omsättningstillgångar

4 553 408 2 378 950

Summa tillgångar**32 552 157 31 056 693**



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Balansräkning	2016-08-31	2015-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 988 500	2 988 500
Yttre underhållsfond	10 961 773	10 778 957
	<u>13 950 273</u>	<u>13 767 457</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	568 163	4 483
Årets resultat	1 103 844	746 497
	<u>1 672 007</u>	<u>750 979</u>
Summa eget kapital	<u>15 622 280</u>	<u>14 518 436</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>	Not 15	
Skulder till kreditinstitut	13 729 980	13 729 980
	<u>13 729 980</u>	<u>13 729 980</u>
<i>Korfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	373 743	143 683
Aktuell skatteskuld	7 010	0
Fond för Inre underhåll	1 558 134	1 480 720
Övriga skulder	3 795	3 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 Not 17	1 180 083
	<u>1 257 215</u>	<u>1 180 083</u>
	3 199 896	2 808 276
Summa skulder	16 929 876	16 538 256
Summa eget kapital och skulder	<u>32 552 157</u>	<u>31 056 693</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	14 954 000	14 954 000
Summa ställda säkerheter	14 954 000	14 954 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga 02



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm**Kassaflödesanalys**

	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 103 844	746 497
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	678 994	678 994
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 782 838	1 425 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-289 937	92 441
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	391 620	-143 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 884 521	1 374 460
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-413 432
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	0	-413 432
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	1 884 521	961 028
Likvida medel vid årets början	2 174 405	1 213 377
Likvida medel vid årets slut	4 058 927	2 174 405

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg 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 BFNAR 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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och lanspråkstagande 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 845 017 kr. 0.2



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	9 060 920	9 057 286
	Tilläggsavgifter, persienner	0	127 803
	Hyror	527 428	511 455
	Övriga intäkter	48 180	78 474
	Bruttoomsättning	9 636 528	9 775 018
	Avgifts- och hyresbortfall	-14 228	-10 499
	Hyresförluster	0	-2 764
	Avsatt till inre fond	-218 554	-218 556
		9 403 746	9 543 199
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	428 488	476 577
	Reparationer	453 975	858 794
	El	291 077	306 414
	Uppvärmning	2 549 354	2 336 517
	Vatten	462 695	467 036
	Sophämtning	259 428	248 345
	Fastighetsförsäkring	193 646	179 556
	Kabel-TV och bredband	208 386	205 272
	Fastighetsskatt	288 732	268 392
	Förvaltningsarvoden	274 999	248 538
	Tomträttsavgäld	725 805	757 195
	Övriga driftskostnader	63 833	52 799
		6 200 418	6 405 436
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	1 093	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 712	33 535
	Administrationskostnader	86 474	58 702
	Extern revision	17 550	18 213
	Konsultkostnader	0	15 750
	Medlemsavgifter	82 388	85 641
		225 217	211 841
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	134 000	108 500
	Revisionsarvode	19 000	18 000
	Löner och övriga ersättningar	372 468	298 918
	Sociala avgifter	141 834	117 118
	Uttagsbeskattning	81 982	79 905
	Pensionskostnader och förpliktelser	12 028	6 700
	Övriga personalkostnader	5 500	0
		766 812	629 142
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 103	701
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 720	19
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 961	0
	Övriga ränteintäkter	1 194	659
		9 978	1 379
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	257 185	302 724
	Övriga räntekostnader	1 064	0
		258 249	302 724

02



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 515 663	45 133 481
Årets investeringar	0	3 382 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 515 663	48 515 663
Ingående avskrivningar	-19 852 976	-19 181 259
Årets avskrivningar	-671 717	-671 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 524 693	-19 852 976
Utgående bokfört värde	27 990 970	28 662 687
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	878 000	771 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 388 000	0
Summa taxeringsvärde	161 266 000	138 771 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	705 219	705 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 219	705 219
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-690 663	-683 386
Årets avskrivningar	-7 277	-7 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-697 940	-690 663
Bokfört värde	7 279	14 556
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	565	1 077
Skattefordran	0	13 190
Övriga fordringar	2 773	0
	3 338	14 267
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	479 979	177 184
Upplupna intäkter	2 056	455
	482 035	177 639

0.2

**HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm****Noter****2016-08-31 2015-08-31**

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	4 735	4 735
	4 735	4 735

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 988 500	0	10 778 957	4 483	746 497
Resultatdisposition			182 816	563 681	-746 497
Årets resultat					1 103 844
Belopp vid årets slut	2 988 500	0	10 961 773	568 163	1 103 844

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658621855	2,08%	2017-08-11	1 912 500	0
Swedbank	2754506216	1,09%	3 mån	2 333 300	0
Swedbank	2754506224	3,59%	2016-11-10	2 250 360	0
Swedbank	2754506257	2,22%	2018-09-25	2 233 820	0
Swedbank	2853689806	0,96%	3 mån	5 000 000	0
				13 729 980	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 729 980

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 729 980

Not 16 Övriga skulder

Momsskuld	38	0
Källskatt	3 757	3 790
	3 795	3 790

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	50 176	52 000
Förutbetalda hyror och avgifter	784 571	759 106
Övriga upplupna kostnader	422 468	368 977
	1 257 215	1 180 083

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

02



Org Nr: 702002-5560

HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Noter

2016-08-31

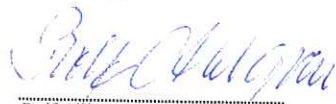
2015-08-31

Stockholm, den 19-12-2016


Celal Unsal


Elsie Nilsson

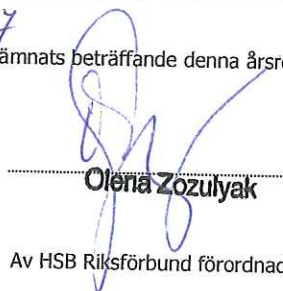

Marja Salakari


Rolf Ahlgren


Slobodan Zdravkovic

Vår revisionsberättelse har - - 2016-12-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Leif Eriksson


Olena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm, org.nr. 702002-5560

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision 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 2016-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 27/12-2016

Av föreningen vald
revisor

Leif Eriksson

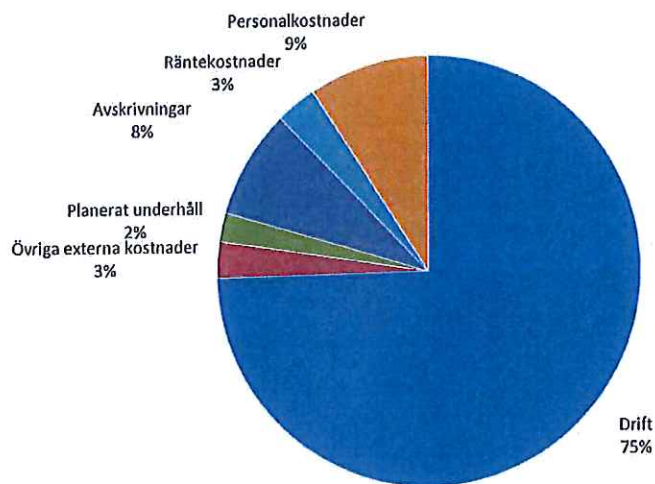
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak



HSB Bostadsrättsförening Vårberg i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

