

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2017/18





Toppsockets styrelse 2018

Styrelsen i mötesrummet med namnet "Toppsocket" på HSB:s kontor Fleminggatan 41.

Överst: Thomas H, Peter R. Bosse, Petra, Ellinor. Nederst: Veronica, Thomas B, Peter J.

Fattas i bild: Robert Vuolikainen. Foto: Avgående förvaltare Anne Källman HSB.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB:s Bostadsrättsförening Toppsocket i Stockholm, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsocket i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 tom 2018-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.

Innehållsförteckning

FÖRENINGEN BRF TOPPSOCKET	2
VERKSAMHETEN	3
FÖRVALTNING	5
UNDERHÅLLSPLANERING	6
EKONOMI OCH BOKSLUT	7

Föreningen brf Toppsockret

Föreningens grundande

Föreningen bildades den 19 augusti 1962 och registrerades den 20 oktober 1962. Inflyttning ägde rum under sommaren 1964 och föreningen överlämnades till medlemmarna den 5 juni 1968. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Toppsockret 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 182 st (181) vid räkenskapsårets slut per den 2018-08-31.

Kort om husets arkitekt

Erik Bertil Karlén (1912-1991) var en svensk arkitekt, som präglade många områden från 1940-, 50-, och 60-talen i Stockholms förorter. Efter sin utbildning till arkitekt på KTH under 1930-talet fick Karlén 1940 en anställning som arkitekt vid Fortifikationsstyrelsens Kasernbyrå. På 1950-talet var Bertil Karlén anställd på Stockholms stadsbyggnadskontor där han stod bakom hela eller delar av stadsplaneringen för bland annat Hökarängen, Vällingby och Hässelby. Vid samma tid bildade han tillsammans med Ralph Wikner Bertil Karlén & Ralph Wikner Arkitektkontor. Kontoret stod för en lång rad byggnader i Stockholms förorter. I början av 1960-talet uppfördes fastigheten Toppsockret 1 i Hökarängen. Här ritade Karlén & Wikner ett nästan cirkelrunt lamellhus som kallas i folkmun för "Kringlan". Beställare var HSB. Anläggningen är gulmarkerad av Stockholms stadsmuseum vilket betyder "bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde". (Källa: Wikipedia)

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 7 st (11) överlåtelser skett, varav en genom gåva. Total yta i huset är 12 989 m² (A_{temp}), varav lägenheternas yta summerar totalt till 10 747 m² boarea (BOA), med fördelningen:

- 1 rum och kök – ca 36,5 kvm: 7 st.
- 2 rum och kök – ca 59 resp. 61 kvm: 38 st.
- 3 rum och kök – ca 75 - 82 kvm: 74 st.
- 4 rum och kök – ca 92,5 kvm: 11 st.
- 5 rum och kök – ca 113 kvm: 13 st.

Husets övriga yta omfattar trapphus, källargång, samt;

- en föreningslokal, med fullt utrustat pentry,
- 16 st souterrängförråd, fd soprum, (de flesta uthyrda som förråd),
- ett fd soprum som används som fastighetsskötarförråd,
- en cykelkällare med allmänna cykelparkeringar samt enskilt uthyrda cykel-förråd, samt
- sex skyddsrum, som inrymmer alla lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör;

- 122 st parkeringsplatser, varav 69 st med eluttag,
- 5 st besöksparkeringar, med avgift och kontroll av Q-park,
- ett garage med plats för fyra MC, en för moped och ett grovsoprum, samt
- ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchuphuset".

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Föreningen har i AIG en styrelseansvarsförsäkring.

Verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande tillika sekreterare Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Peter Jansson, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, suppleanterna Ellinor Jonasson, Thomas Hollinder, Robert Vuolikainen, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Alfredsson. Mia Salétros har även innehaft ansvaret för flaggning vid årets viktigaste dagar.

I tur att avgå på årsstämman är ledamot Thomas Bäcklin, samt suppleanterna Ellinor Jonasson och Robert Vuolikainen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter; ledamöterna Thomas Bäcklin, Petra Larsson-Mucha, Peter Jansson, Peter Rhodin, samt Bosse Sandholm, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Skönstaholmsskolans matsal, tisdagen den 30 november 2017. Årsstämman och därefter konstituerande möte inom styrelsen är protokollförda. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Arvoden

Arvoden baseras på årliga Prisbasbelopp PBB, vilket var 44 800 kr år 2017. Arvoden till styrelse har utgått med 3 PBB totalt 137 400 kr (132 900), intern revisor 0,18 PBB 8 064 kr (7 980), samt valberedning 0,10 PBB 4 480 kr (4 400) exklusive sociala och pensionskostnader.

Revisorer

Under året har Mikael Berggren varit intern revisor och Sebastian Lassebro revisorssuppleant, valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision AB. Sebastian Lassebro avflyttade från föreningen under mars.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Färdig, sammankallande, samt Jens Nordqvist.

Distriktsombud

HSB Stockholm distrikt Söderort omfattar 94 st HSB bostadsrättsföreningar med ca 13 300 lägenheter som finns i Stockholms stadsdelar Enskede, Årsta, Vantör, Farsta, Hägersten, Liljeholmen, Skarpnäck, Älvsjö och Skärholmen. I distriktet ingår även en kooperativ hyresrättsförening med 67 lägenheter.

Distriktet arrangerar bl a ett antal utbildningar inom t ex valberedning, juridik, ekonomi, samt temakvällar för fördjupning inom olika områden t ex fönsterrenovering, laddstolpar med mera. Hela styrelsen alternerar som Brf Toppsockrets distriktsombud.

Husbladet

Under året har tre nummer av Husbladet publicerats. Husbladet ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i Toppsockret. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns lagrat i pdf på hemsidan.

Hemsidan och gruppen på Facebook

Föreningens hemsida startades september 2003. På hemsidan publiceras om allt som berör boendet i och kring föreningen, t ex hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, olika blanketter för t ex andrahandsuthyrning, samtliga Husblad sedan 2003, årsredovisningar samt en Lathund i pdf, där det mesta finns skrivet i komprimerad form. 2010 kompletterades hemsidan med en egen sida på Facebook, som samt har utvecklats som en viktig informationskanal och har ca 100 gruppmedlemmar i huset.

Veteranklubben

Toppsockrets Veteranklubb, som startades 2006, har under året varit mycket aktiv och samlat ca 20 av husets seniora medlemmar till många aktiviteter. Under året har klubben vår, sommar och höst spelat boule på husets boulebana och under vintern bowling på Bowlingpalatset i Högdalen. På tisdagar har flera medlemmar gått stavgång under 1-1,5 timmar. Veteranklubben har hållit tio månadsträffar i fritidslokalen då bl.a. information från Brf Toppsockrets verksamhet och HSB:s Seniorråd delgetts. Vid ett par tillfällen har föredrag hållits bl.a. om Torp som funnits i Farsta. Bland andra verksamheter kan nämnas höst- och vårfest samt och grillning på vår uteplats, besök på Stadsteatern och "Kretsteatern" i Farsta, samt Konsert på Gamla musikaliska. För att försöka locka fler medlemmar till Veteranklubben inbjöd klubben till pubafton en kväll i november. Vårens resa gick till Trosa och Tureholms slott tillsammans med Brf Hjälmo i Farsta.

Andelar i vindkraftskooperativ

Föreningen är ägare av 112 st vindkraftsandelar i *Solivind El Ekonomisk Förening*, tidigare kallad *o2 El Ekonomisk förening* tom mars 2017, vilket ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 28 öre/kWh exkl. skatter. Andelselen täcker ca 100 % av det gemensamma elbehovet, exklusive el till värmepumparna. Även el till värmepumparna är miljömärkt vindel som köps av OX2, som förvaltar vårt vindkraftskooperativ, via rörligt elpris på Nordpool. Föreningen bildades 2007 och består av ca 4 100 medlemmar, som äger tio vindkraftverk: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, ett i Småland, tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Elproduktionen 2017 var totalt 65,5 GWh. Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007.

Förvaltning

Administration och förvaltning

HSB Stockholm Anna Rosquist har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningens tekniska förvaltare på HSB Anne Källman har under våren ersatts av Marcus Fred. Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägget är tecknat med Protector försäkring. AB Energibevakning Janne Lindqvist har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Underhållsplanen i HSBs verktyg har ersatts av en ny från Planima AB. Trappstädningen har utförts av Mellansvenska Städ AB. Trädgård och markentreprenad har i början av säsongen utförts av DiCentra, senare övertagen av Veteranpoolen. Snöröjning har utförts av Peab Drift- & Underhåll i Stockholm AB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Recycling i Stockholm AB.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 17 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 26 maj hölls årets städdag. Tack vare många engagerade medlemmar hann många viktiga saker göras färdigt. Stor insats gjordes på gården och stora parkeringen med ogräsbekämpning runt kantstenar och i alla stensättningar mellan portarna, rejäl sopning och rensning av mossor. Flaggstången togs ner och tvättades grundligt. Balkonger i markplan med påväxt av mossor tvättades av. Alla sittgrupper och ofärgade staket oljades in och stora föreningsförrådet städades ur. Dagen avslutades med lättare lunch med olika korvsorter, fika och hemlagad glass som vår medlem Giulio bjöd på.

Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Föreningen har ett avtal med Brand & Industriskydd AB sedan 2011, för att göra en löpande årlig kontroll av alla brandtekniska installationer och utrustning. Kontrollen omfattar brandsläckare i UC och föreningslokalen, testning av funktion av brandcentralen, detektorer, samt kontroll av rökluckor i trapp-uppgångarna. Från 2013 har vi löpande egenkontroll och tar bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2019.

Skyddsrumsbesiktning

Föreningens lagstadgade besiktning av skyddsrummen är godkänd och utfärdad 2011. Alla anmärkningar och brister åtgärdades direkt, som bl.a. bestod i att komplettera märkning, rostskyddsbehandla utrymningsluckor som vetter ut mot gården från ett antal lägenhetsförråd, byta gastättningslister på skyddsrumsdörrarna samt komplettera upp med ett antal vatten- och toalettkärl förlagda i anslutning till respektive skyddsrum. Nästa besiktning ska ske 2021.

Lekplatsbesiktning

Toppsocket har sedan 2007 låtit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i

anslutning till lekplatsen. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen och senaste protokoll finns att ladda ner på hemsidan. Brister åtgärdas löpande, och brukar vara C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Nästa besiktning ska utföras 2019.

Energideklaration

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007. Den senaste är utfärdad december 2017. Brf Toppsockret deklarerar en yta på 12 989 m² A_{temp} (yta tänkt att värmas upp över 10°C) och en normalårs-korrigerad total energianvändning som har gått ner från 127 kWh/m²/år (2007) till 46 kWh/m²/år (2017). Den stora skillnaden tillskrivs både energieffektivisering (inklusive värmeåtervinning) samt konvertering till bergvärme. Nästa Energideklaration ska utfärdas senast 2027.

Obligatorisk ventilationskontroll – ”OVK”

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes 2016 och åtgärder färdigställdes och intyg utfärdades 2017 av Haninge Luftbehandling AB. Arbetet med OVK innebär att man mäter luftflödet vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa, där man även ställer in donen rätt. Nästa OVK ska utföras senast 2023.

Underhållsplanering

Underhåll gjort under 2000-talet

De viktigaste underhållsåtgärderna som har gjorts under 2000-talet är;

- ny takpapp, ny fjärrvärmecentral 2002,
- montering av spaltventiler och tilläggsisolering av vinden 2004,
- fasadrenovering, tilläggsisolering av gavlarna, byggnation Ketchuphuset 2005,
- nytt låssystem för husets alla gemensamma utrymmen 2006,
- flerårig satsning med ett stort antal markarbeten, såsom bättre dränering, ny Bouleplan, ny lekplats, murar, cykelställ, multispelplan, nya rabatter och stenbeläggning utanför husets alla portar 2007-2011,
- tillskapande av ny uthyrningsbar föreningslokal 2008,
- byte av plåttaket under alla takaltaner samt ny trapphusbelysning 2011,
- nya skrapmattor frästes in i entrégolven 2012,
- fönsterrenovering av alla fönster i lägenheterna samt utsidan av balkonger och uteplatser inklusive dörrar 2014,
- renovering av samtliga entréportar invändigt och utvändigt 2014,
- nya ståldörrar i källarstråk till båda WC:n och samtliga tvättstugor 2014,
- totalrenovering av tvättstugor, installation av värmeanläggning med bergvärme och värmeåtervinning från nya ventilationsaggregat, asbestsanering av samtliga rör i källarstråket 2015-17.

Hela underhållsplanen finns på föreningens hemsida www.toppsockret.se.

Underhåll under verksamhetsåret

Under året har följande underhållsarbete, av viktigare karaktär, utförts;

- oljning av och underhållsarbete på samtliga entréportarnas utsida
- reparation stenbeläggning i entrépartier
- förnyad energideklaration
- slamsugning och spolning av dagvattenssystemet, kontroll genom filmning
- montering av nya termostater samt injustering av samtliga element och värmestammar

Underhållsplan framöver

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen för kommande 30-års period, 2018-2047. Fastigheten är i gott skick och ligger i fas med underhållsbehovet. Det förväntade underhållsbehovet av större karaktär som finns för närmaste tio åren är ett renoveringsprojekt av stora parkeringen, vilket omfattar omasfaltering, översyn av eluttag och belysning, samt partiell stamrenovering av VA-stammar. Övriga underhållsåtgärder av mindre storlek som har varit önskvärt är att måla om i trapphusen. Tidpunkt för dessa tre projekt är ännu ej fastställd.

Ekonomi och bokslut

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året och sedan 2011. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2018-08-31 i genomsnitt 550 kr per m² boarea, och år. Influtna årsavgifter har uppgått oförändrat till 5 908 164 kr, samt intäkter från hyror (bil- och MC-platser, garage och förråd) 403 430 kr (286 330).

Bokslut

Årets bokslut visar ett överskott på 260 080 kr (214 009).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018-08	2017-08	2016-08	2015-08	2014-08
Nettoomsättning, tkr	6 415	6 422	6 186	6 182	6 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	260	214	-364	1 260	-3 771
Årsavgift*, kr/kvm	550	550	550	550	550
Drift**, kr/kvm	347	376	375	355	425
Belåning, kr/kvm	1461	1527	1499	805	851
Soliditet, %	39	37	37	52	47

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm beräknas på årsavgifterna fördelat på kvm-ytan för bostäder.

**Genomsnittlig drift kr/kvm beräknas på driftskostnader fördelat på kvm-ytan för bostäder, exklusive kostnader för planerat underhåll.

Sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 414 939
Rörelsekostnader	- 6 024 799
Finansiella poster	- 130 061
Årets resultat	260 080
Planerat underhåll	+817 638
Avskrivningar	+764 884
Årets sparande	1 842 602
Årets sparande per bostadsyta	171

Anläggningsregister

Föreningens anläggningsregister följer K3 från Bokföringsnämnden:

Komponent	Livslängd år	Anskaffnings värde	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde	Årlig avskrivning
Stomme, grund	120	13 602 460	5 861 798	7 740 662	119 087
Stammar, värme	60	3 162 727	2 871 084	291 643	58 328
El	40	2 250 481	792 270	1 458 210	58 328
Fasad	50	1 426 419	318 180	1 108 240	29 164
Fönster	50	869 203	81 771	787 432	17 499
Yttertak	40	572 157	120 112	452 045	14 582
Inre UH	120	2 776 012	1 196 284	1 579 728	24 303
Styr o övervakn	15	274 687	177 474	97 214	19 443
Rest	120	1 665 607	717 771	947 836	14 582
Tvättstuga	25	2 375 343	349 387	2 025 956	95 014
Värmecentral	20	3 745 714	374 572	3 371 142	187 286
Ventilation	25	2 244 188	179 536	2 064 652	89 768
Borrhål	50	1 875 000	75 000	1 800 000	37 500
Summa		37 359 703	13 634 944	23 724 759	764 884

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	5 332 682	481 296	214 009
Reservering till fond 2018-08			809 000	-809 000	
Reservering till fond 2017-08			376 000	-376 000	
Ianspråktagande av fond 2018-08			-817 638	817 638	
Ianspråktagande fond 2017-08			-626 237	626 237	
Balanserad i ny räkning				214 009	-214 009
Årets resultat					260 080
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	5 073 807	954 181	260 080

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	945 543
Årets resultat	260 080
Reservering till underhållsfond	-809 000
I anspråkstagande av underhållsfond	817 638
Summa till stämmans förfogande	<u>1 214 261</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat i ny räkning	1 214 261
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 414 939	6 422 080
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 751 018	-4 066 914
Övriga externa kostnader	Not 3	-497 946	-426 778
Planerat underhåll		-817 638	-626 237
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-193 313	-212 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 884	-764 884
Summa rörelsekostnader		-6 024 799	-6 097 337
Rörelseresultat		390 141	324 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 006	8 802
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-131 067	-119 535
Summa finansiella poster		-130 061	-110 733
Årets resultat		260 080	214 009

b.y

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	24 545 559	25 310 443
	<u>24 545 559</u>	<u>25 310 443</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	599 100	599 100
	<u>599 100</u>	<u>599 100</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>25 144 659</u>	<u>25 909 543</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 204	436
-------	-----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 664 232	1 689 807
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	1 021	1 025
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	170 592	150 597
	<u>1 837 048</u>	<u>1 841 865</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	608	608
--------	-----	-----

Kassa och bank

Not 12	509 037	8 927
--------	---------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 346 694</u>	<u>1 851 401</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>27 491 353</u>	<u>27 760 944</u>
-------------------	-------------------

p.y

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 501 285

1 501 285

Upplåtelseavgifter

2 814 130

2 814 130

Yttre underhållsfond

5 073 807

5 332 682

9 389 2229 648 097*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

954 181

481 296

Årets resultat

260 080

214 009

1 214 261695 306

Summa eget kapital

10 603 48310 343 403**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 700 00016 500 000

15 700 000

16 500 000

Korfristiga skulder

Leverantörsskulder

83 492

87 778

Skatteskulder

7 993

7 993

Fond för inre underhåll

206 439

214 033

Övriga skulder

Not 15

39 965

11 791

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

849 981595 946

1 187 870

917 541

Summa skulder

16 887 870

17 417 541

Summa eget kapital och skulder**27 491 353****27 760 944**

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	260 080	214 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 884	764 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 024 964	978 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 759	56 698
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	270 329	-198 983
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 274 534	836 609
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 306 246
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 306 246
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	300 000
Årets kassaflöde	474 534	-169 637
Likvida medel vid årets början	1 699 343	1 868 980
Likvida medel vid årets slut	2 173 877	1 699 343

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

D.Y



HSB Bostadsrättsförening Toppsockret 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 2,05% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är fullt avskrivna.

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.

P.7

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
	Hyror	403 430	286 330
	Övriga intäkter	109 363	237 609
	Bruttoomsättning	6 420 957	6 432 103
	Avgifts- och hyresbortfall	-6 018	-10 023
		6 414 939	6 422 080
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	481 951	588 020
	Reparationer	817 911	1 079 317
	El	187 683	147 994
	Uppvärmning	733 648	749 007
	Vatten	230 403	219 894
	Sophämtning	204 964	206 201
	Fastighetsförsäkring	147 706	125 069
	Kabel-TV och bredband	309 870	325 026
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	188 415	188 844
	Förvaltningsarvoden	420 601	412 196
	Övriga driftkostnader	27 866	25 346
		3 751 018	4 066 914
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	284 913	282 820
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 521	15 569
	Administrationskostnader	47 721	57 236
	Extern revision	13 038	11 585
	Konsultkostnader	83 313	15 031
	Medlemsavgifter	47 440	44 537
		497 946	426 778
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	137 400	132 900
	Revisionsarvode	8 064	7 980
	Övriga arvoden	1 480	4 400
	Löner och övriga ersättningar	0	2 300
	Sociala avgifter	46 169	46 370
	Övriga personalkostnader	200	18 575
		193 313	212 525
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	761	376
	Ränteintäkter skattekonto	0	68
	Övriga ränteintäkter	245	8 358
		1 006	8 802
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	131 063	119 535
	Övriga räntekostnader	4	0
		131 067	119 535

Ry

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	37 359 703	29 494 801
Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Årets investeringar	0	7 864 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 180 503	38 180 503
Ingående avskrivningar	-12 870 060	-12 105 176
Årets avskrivningar	-764 884	-764 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 634 944	-12 870 060
Utgående bokfört värde	24 545 559	25 310 443
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	37 000	37 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	129 037 000	129 037 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar Solivind El*	598 400	598 400
Andelar HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	599 100	599 100
* andelar köpta år 2008/2009 var 6 200kr/andel föreningen har 112 andelar		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 021	1 025
	1 021	1 025
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	170 145	150 325
Upplupna intäkter	446	271
	170 592	150 597
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	608	608
	608	608
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	509 036	8 927
Swedbank	1	1
	509 037	8 927

D.Y

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Noter** **2018-08-31** **2017-08-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	5 332 682	481 296	214 009
Resultatdisposition			-258 875	472 884	-214 009
Årets resultat					260 080
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	5 073 807	954 181	260 080

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850859501	0,72%	2018-10-28	2 400 000	0
Swedbank	2854140668	0,72%	2018-12-28	2 000 000	0
Swedbank	2854562358	0,73%	2018-11-28	4 300 000	0
Swedbank	2857152892	1,11%	2018-12-28	6 000 000	0
Swedbank	2857495697	0,97%	2019-04-28	1 000 000	0
				15 700 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 700 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 18 238 600 18 238 600

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld	7 497	4 891
Övriga kortfristiga skulder	26 318	750
	39 965	11 791

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 748	11 083
Förutbetalda hyror och avgifter	512 951	523 337
Övriga upplupna kostnader	320 282	61 526
	849 981	595 946

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

8-Y



HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Noter

2018-08-31 2017-08-31

Stockholm, den

14/10-2018

Bo-Erik J Sandholm

Bo-Erik J Sandholm

Peter Jansson

Peter Jansson

Peter Rhodin

Peter Rhodin

Petra Larsson Mucha

Petra Larsson Mucha

Thomas Bäcklin

Thomas Bäcklin

Veronica Alfredsson

Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har 18-10-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Michael Berger

Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Toppsockret i Stockholm, org.nr. 702002–3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Toppsockret i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 2018 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Toppsöcket i Stockholm för år 2017-09-01—2018-08-31 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. Revisor 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 betryggande 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 14 / 10 2018

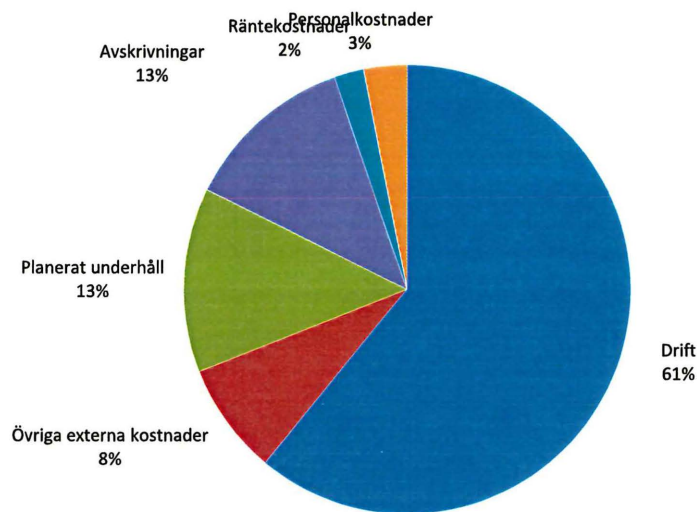
Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

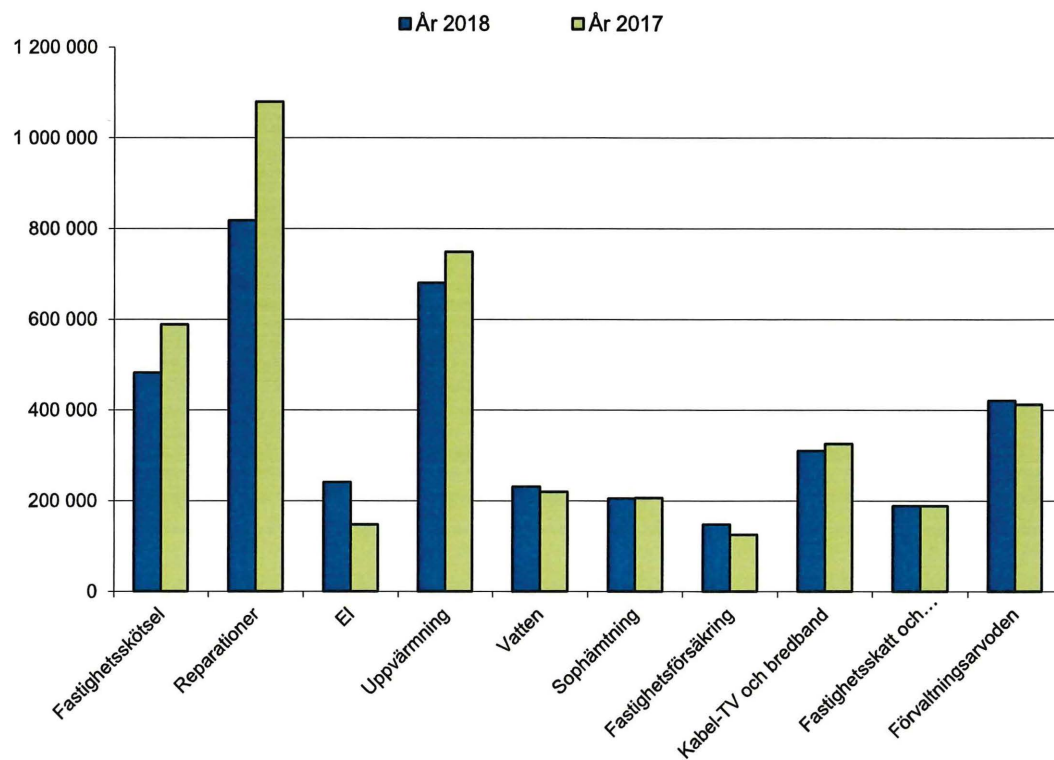
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Delägare i Solivind El Ekonomisk Förening *genom*  UTELLUS



HSB brf Toppsockret i Stockholm
Lingvägen 195 nb
123 61 Farsta
www.toppsockret.se