

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2013/14





KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Brf Toppsockret kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdag 9 december 2014, 18.00 (årsstämman från 18.45)

Plats: Skönstaholmsskolans matsal

- 1) 18.30 - 18.45 Registrering för årsstämman. Kom i tid!
- 2) 18.45 - 19.10 Sockertoppar inleder kvällen med sång.
- 3) 19.10 - Föreningens årsstämma

Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
- 4) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av justerare tillika rösträknare
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om anledning av föreningens resultat enligt balansräkning
- 12) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Fråga om arvoden
- 14) Val av ordinarie ledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Val av distriktsombud och suppleanter
- 18) Förslag från styrelsen
- 19) Övriga motioner
- 20) Övriga anmälda ärenden
- 21) Stämmans avslutning

Vid stämman kan medlem företräddas av ombud om ombudet är medlemmens make eller sambo eller om ombudet är medlem i föreningen. Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Om medlem skall företräddas av ombud skall ombudet ha en skriftlig och daterad fullmakt, som finns bifogad årsredovisningen. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud som själv är medlem och har rösträtt på stämman kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

Vänliga hälsningar, Toppsockrets styrelse



Toppsockrets styrelse 2014

Övre raden: Thomas Bäcklin, Bosse Sandholm, Peter Jansson, Christer Carlström.

Nedre raden: Petra Larsson-Mucha, Mia Salétros, Veronica Alfredsson HSB.

Saknas i bild: Peter Rhodin.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Toppsockret, Lingvägen 193-225, Org.nr. 702002-3532

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01-2014-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande Thomas Bäcklin, vice ordförande/sekreterare Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Peter Jansson, Peter Rhodin, Bosse Sandholm suppleanterna Mia Salétros, Herbert Seidl (del av år), Christer Carlström, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Alfredsson.

I tur att avgå på årsstämman är Thomas Bäcklin samt Christer Carlström.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Lena Berggren och revisorssuppleant Birgitta Rubinstein, valda av föreningen, samt Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marie Carlström, som har varit sammankallande, samt Sussi Jansson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2 december 2013. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

Arvoden

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 137 950 kr (119 500), samt intern revisor 8 010 kr (8 000) exklusive sociala och pensionskostnader.

Distriktsombud

Leif Rahm har varit Brf Toppsockrets distriktsombud och varit med på Söderortsdistriktets årsstämma ett av de möten som arrangerats av distrikt Söderort gemensamt med HSB Stockholm.

Fastigheten

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 om totalt 10 747 kvm boyta (BOA), med fördelningen:

- ✓ 7 st. 1 rum och kök
- ✓ 38 st. 2 rum och kök
- ✓ 74 st. 3 rum och kök
- ✓ 11 st. 4 rum och kök
- ✓ 13 st. 5 rum och kök

I huset finns även en föreningslokal, 17 före detta soprum (varav de flesta uthyrda som förråd), samt ett cykelförråd. Till fastigheten hör 122 parkeringsplatser samt 6 besöksparkeringar. Därutöver ett garage med fyra MC-parkeringar, 1 mopedparkering och ett grovsoprum, samt ett hus för hushållssopor och återvinning kallat för "Ketchuphuset".

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen var 181 st (178) vid årets slut per den 2014-08-31.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 10 (8) överlåtelse skett, varav 1 genom arv. Samtliga överlåtelse utom två har skett till helt, för huset, nya medlemmar.

Administration och förvaltning

HSB Stockholm Catharina Nilsson har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och föreningens tekniske förvaltare har varit Anne Källman. AB Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Trappstädningen har utförts av Colombus Städ. Trädgård och markentreprenad har delats mellan Freja Trädgård & design samt Cevitas AB, som även haft ansvar för snöröjning. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Recycling i Stockholm AB.

Energideklaration

Toppsockret var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007 av Ångpanneföreningen (ÅF). Brf Toppsockret deklarerar en yta på 12 989 m² Atemp (yta tänkt att värmas upp över 10 °C) och en normalårskorrigerad total energianvändning av 127 kWh/m² och år för fjärrvärme och gemensam el för drift, varav 5 kWh/m² avser el. Nästa Energideklaration ska utfärdas 2017.

Lekplatsbesiktning - Barnsäker lekplats

Toppsockret har sedan 2007 lätit utföra en årlig lagstadgad besiktning av föreningens lekplats. Besiktningen beaktar även eventuella risker i området i anslutning till lekplatsen. Toppsockrets klätterställning och gungor är bytta i närtid och hela lekplatsen uppfyller alla nya EU-krav. Den senaste besiktningen juni 2014 påvisade tre anmärkningar. Anmärkningarna var att gungorna hade löst hängande kättingsändar, något för lite fallskyddsunderlag under gungor och klätterställning, samt att det är huvudmått öppet mellan pergolans takläkt och överliggare. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen.

Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"

Från och med 2009 har föreningen att börjat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. En grundlig besiktning genomfördes första året, vilket resulterade i en lång åtgärdslista, som gällde dels information till medlemmarna och dels faktiska brandskyddsåtgärder. Några viktiga åtgärder var att täta runt kabelgenomföringar i allmänna utrymmen för att förhindra spridning av brand, att utföra kontroll och komplettering av brandsläckningsutrustning i tvättstugorna och lokalen, testning av funktion av brandcentralen och detektorerna, samt att göra ett förebyggande byte av alla vajrar i rökluckorna. Föreningen har åtgärdat samtliga anmärkningar och har därutöver även installerat nödutgångsljus längs hela källargången, som inte är ett lagkrav, men som varit en stark rekommendation. En av

utmaningarna långsiktigt är hur vi ska förhindra förvaringen av mycket brandfarliga saker i entréerna, såsom pulkor och barnvagnar, som kräver ett förebyggande arbete löpande. Sedan 2011 har föreningen ett avtal med Brand & Industriskydd AB för att göra en löpande årlig kontroll av installationer och brandskyddsutrustning. Från och med våren 2013 har vår städfirma hjälpt oss att ta bort brandfarligt material såsom pulkor och annat i portarna, både för att minska risken för brand och för att inte hindra utrymning. Dessutom ger det ett trevligare intryck för alla besökare.

Obligatorisk ventilationskontroll – "OVK"

Toppsockret låter utföra OVK enligt lagkrav, vilket för föreningens del med ett frånluftssystem innebär vart sjätte år, och den senaste gjordes 2011. Arbetet med OVK innebär att man mäter och ställer in rätt lufttryck vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. För att klara kraven och för att minska tryckförlusterna, vilket även minskar behovet av mängden elenergi för att driva ventilationsfläktarna, så behöver man ibland rensa frånluftskanalerna från smuts. Under arbetet med den senaste OVK:n rensades därför även kanalerna. Vid kontrollen 2011 visade sig ett 30-tal lägenheter ha brister med felaktiga och ibland saknade frånluftsdon, eller till och med felaktigt ombyggda kanaler i köken. Under 2012 åtgärdades alla fel till ett helt felfritt protokoll. Nästa OVK ska göras under 2017.

Skyddsrumsbesiktning

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

Veteranklubben

Toppsockrets Veteranklubb är mycket aktiv och har under året samlat husets ca 20 seniora medlemmar till många olika aktiviteter. Under året har klubben spelat boule på måndagar och under vinterperioden har bowling spelats i Bowlingpalatset. På tisdagar har flera veteraner gått stavgång, ibland med utflykter per bil. Träffar med kaffe hålls en gång i månaden (andra måndagen i månaden) och föredrag har hållits bl.a. om seniorresor. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas besök på Prins Eugens Waldemarsudde, Liljevalchs Vårsalong och Fjärilshuset samt besök på Boulevardteatern och föreställningen Opera Light – Änglar och demoner. Årets resa gick till Åland med Eckerölinjen och en fem timmars bussrundtur med guide på Åland. Resan utfördes tillsammans med seniorföreningarna i brf Hjälmo och brf Ängsö i Farsta. Toppsockrets Veteranklubb har under året varit representerat i HSB:s Pensionärsråd, där Leif Rahm har varit ordinarie ledamot och vice ordförande och arbetat med frågor om bl.a. tillgänglighet. Förutom normalt styrelsearbete i rådet, har Leif varit webmaster och engagerad vid arrangemang av Pensionärsrådets utbudsdag, idéforumdag och friluftsdag.

Föreningens 50-årsjubileum

Lördagen den 23 augusti firade vi vår förenings 50-årsjubileum. Temat för kvällen var naturligtvis återblickar till 60-talet, både i tal och musik. Det var en mycket trevlig kväll, där vi alla kunde träffas under avslappnade former vid en bit mat, musik och dans. Hoppborg för juniorerna och tipsrunda för alla. Tack för detta går till festkommittén Mia, Petra, Sussi, Birgitta och Marie, samt flera ungdomar som hjälpte till på festen, Norea, Marre, Jossan, Jesper och Mattias.

Husbladet

Under året har tre nummer av Husbladet kommit ut. Husbladet ger aktuell information om pågående aktiviteter och planer i föreningen, samt annan information av allmänintresse för medlemmarna i samband med boendet i Brf Toppsockret. Samtliga utgåvor av Husbladet sedan 2003 finns även lagrat digitalt på hemsidan.

Hemsidan

Hemsidan startades september 2003 och kompletterades 2010 med en egen sida på Facebook. På hemsidan publiceras alla typer av information om det som berör boendet i och kring föreningen, t ex lägenheternas utformning och storlek, hur man gör om man vill hyra förråd och garage, vad som ingår i månadsavgiften, besiktningsprotokoll, olika blanketter för t ex andrahandsuthyrning, senaste årens Husblad och årsredovisningar mm.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 20 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 24 maj hölls årets städdag. Några saker som gjordes var att städa på gården, röja bort ogräs på Boulebanan och lekplatsen, städa i bytesrummet och olja in staket och utemöbler. Dagen avslutades sedan med lättare lunch och fika.

Underhållsplan

Under 2000-talet har investeringar som sänker driftkostnader och som haft en miljöprofil prioriterats först. Detta har varit energieffektiviseringar sedan 2004, såsom ny ventilation, tilläggsisolering av vind och gavlar, vattensparande utrustning, ny styr & reglerutrustning med väderprognosstyrning, injustering av värmesystemet, ny energieffektiv utomhusbelysning och ny energieffektiv trapphusbelysning. Investeringarna har inte bara sänkt Toppsockrets miljöbelastning, genom 20-25% lägre energianvändning av både fjärrvärme och el, utan de flesta av åtgärderna har dessutom redan betalat tillbaka sig själva genom en lägre driftkostnad. Byggnationen av källsorteringshuset 2005 "Ketchupuset", minskade kostnaderna första året för sophämtning med 75%, samtidigt som återvinningen av t ex pappersförpackningar ökade med 100 %. Återbetalningstiden på investeringen för byggnationen blev tre år. Intäkterna och medlemsnyttan har ökat, genom uthyrning av de tidigare soprummen samt tillskapandet av nya MC-platser i garaget.

Andra viktigare underhållsåtgärder senaste decenniet har varit ny takpapp, fjärrvärmecentral och tvättutrustning 2002, fasad-

renoveringen 2005, nytt låssystem för husets alla gemensamma utrymmen 2006, en flerårig satsning sedan 2007 med ett stort antal markarbeten såsom bättre dränering och avrinning av dagvatten, ny Bouleplan, ny lekplats, nya grillar, murar, cykelställ, asfalterad multispelplan, samt nya rabatter och marksten intill husets alla entréer. Ny uthyrningsbar föreningslokal blev klar 2008 genom ett antal medlemmars gemensamma insats, byte av plåttaket samt ny trapphusbelysning gjordes det föregående året 2011. Nya skrapmattor frästes in i entréerna som minskar slitaget på marmorn och sänker städkostnaden. Vi har även installerat en avgasare i värmesystemet, för att få systemet att fungera bättre och öka dess livslängd 2012. Under detta budgetår 2013-14, kan vi lägga till renovering av alla fönster och dörrar i lägenheterna och på utsidan av balkonger och uteplatser, renovering av samtliga portar utvändigt, byte till nya plåtdörrar i tvättstugor och förråd i källargången samt renovering av cykelkällaren med nya cykelparkeringar i två plan. Större renoveringar framöver är renovering av tvättstugorna, ommålning av trappuppgångarna, renovering av köksstammarna och en ny toppning av asfalten på parkeringen.

Underhåll och investeringar under verksamhetsåret

Under detta budgetår har vi låtit renovera alla fönster och dörrar i lägenheterna, samt målat trädetaljer på utsidan av balkonger och uteplatser. Den inre glasrutan har bytts ut i alla fönster- och dörrpartier till 4 mm energiglas, som minimerar kallraset och energiförlusterna. Renoveringen har även omfattat byte av tätningsslistor mellan karm och den inre bågen, dammlister på båda sidor av mellanbågen, byte av kitt på de två inre bågarna, ommålning av fönsterblecket, samt riktning, smörjning och komplettering av saknade eller trasiga beslag. Byte av mörka persienner har gjorts, för att undvika risk för övervärme på soliga dagar som kan spräcka det inre energiglaset.

Renovering har gjorts av samtliga portar utvändigt, vilket har omfattat slipning, oljning, samt byte av trasiga eller helt nedslitna detaljer. Byte till nya plåtdörrar i samtliga fem tvättstugor, WC samt förråd vid gavlarna. Renovering av cykelkällaren, med ommålning av väggar, dammbindning av golv, ny LED-belysning och nya cykelparkeringar.

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2014-08-31 i genomsnitt ca 550 kr (550) kr per kvm lägenhetsyta (även kallad Boarea eller BOA) och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 5 908 164 kr (5 908 164) samt inkomst av hyror (bil-, MC-platser och förråd) till 241 295 kr (240 360).

Föreningens övergripande ekonomi och inriktning

Under budgetåret har nettoupplåningen ökat med 3,7 mkr. De totala utgående lånen för året var 9,2 mkr, som motsvarar ca 64000 kr (38500) per lägenhet, eller ca 860 kr/m² (514) boyta. Den ekonomiska inriktningen för styrelsens arbete är att finansiera underhåll om möjligt direkt ur den löpande verksamheten, för att detta är mer kostnadseffektivt än banklån, samt att löpande amortera

av banklån. Hög amorteringstakt hålls för att minimera banklånen inför de två stora kommande underhållsåtgärderna för fönster och köksstammar. Föreningen har inga finansiella instrument som skulle kunna innebära risker för värdeminskning. Föreningen är ägare av 112 st vindkraftandelar i o2 El Ekonomisk Förening, vilket ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 20 öre/kWh exkl. skatter (66 öre/kWh inklusive energiskatt, elcertifikat och moms) och täcker ca 80 % av det gemensamma elbehovet.

Avskrivningar

Följande investeringar och underhåll har aktiverats, det vill säga har lagts på avskrivningsplan:

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad*	17 521 550	175 215	1,00 %	-7 982 068	9 539 482
Mark	820 800				820 800
Tak	5 476 196	136 905	2,50 %	-547 620	4 928 576
Fasadrenovering	2 656 704	132 835	5,00 %	-1 199 153	1 457 551
Fritidslokal	479 579	23 978	5,00 %	-143 868	335 711
S:a ombyggnationer	8 612 479	293 718		-1 890 641	6 721 838

* Avskrivningen har ändrats från 2 % till 1 % under år 2008/2009.

Bokslut

Årets bokslut visar ett underskott på -3 770 993 kr (1 028 297).

Not. Den stora skillnaden i resultatet mellan detta år och föregående år, beror på fönsterrenoveringen som tas ur yttre fonden och kostnadsförs i sin helhet i årets bokslut. Detta är en bokföringsteknisk åtgärd som tillämpas på periodiskt underhåll där medel tidigare avsatts i yttre fonden. Åtgärden påverkar inte likviditeten som är fortsatt god.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 764 259
Årets resultat	- 3 770 993
	993 266

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 4 587 949
Överföring till yttre underhållsfond	4 300 000
Balanserat resultat	1 281 215
	993 266

Vänligen, Toppsockrets styrelse

g

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	6 216 992	6 152 112
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 592 157	-4 070 196
Planerat underhåll		-4 587 949	-206 334
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-177 381	-174 157
Avskrivningar	Not 3	-468 933	-468 933
Summa fastighetskostnader		-9 826 420	-4 919 620
Rörelseresultat		-3 609 428	1 232 492
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	7 129	5 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-168 694	-209 959
Summa finansiella poster		-161 565	-204 195
Årets resultat		-3 770 993	1 028 297

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	16 261 320	16 730 253
Mark och markanläggningar	Not 7	820 800	820 800
		<u>17 082 120</u>	<u>17 551 053</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	599 100	599 100
		<u>599 100</u>	<u>599 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 681 220</u>	<u>18 150 153</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2	1
Avräkningskonto HSB Stockholm		648 800	801 244
Övriga fordringar	Not 9	5 423	16 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	127 717	120 055
		<u>781 942</u>	<u>937 852</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	536	500
Kassa och bank	Not 12	1 003 819	638 884
Summa omsättningstillgångar		<u>1 786 297</u>	<u>1 577 236</u>
Summa tillgångar		<u>19 467 517</u>	<u>19 727 389</u>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****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

Underhållsfond

3 925 476

2 897 179

8 240 8917 212 594*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 764 259

4 764 259

Årets resultat

-3 770 9931 028 297

993 267

5 792 556

Summa eget kapital

9 234 15813 005 151**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

9 200 000

5 500 000

Leverantörsskulder

100 487

57 337

Skatteskulder

0

68 818

Fond för inre underhåll

260 788

278 588

Övriga skulder

Not 15

8 065

8 635

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

664 019808 860

Summa skulder

10 233 3596 722 239**Summa eget kapital och skulder****19 467 517****19 727 389****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

18 238 600

18 238 600

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

CT

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-3 770 993	1 028 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	468 933	468 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 302 060	1 497 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 467	-56 741
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-188 880	-37 382
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 487 472	1 403 107
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 700 000	-708 261
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 700 000	-708 261
Årets kassaflöde	212 528	694 846
Likvida medel vid årets början	1 440 627	745 782
Likvida medel vid årets slut	1 653 155	1 440 627

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

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-40 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	137 950	119 500
Sociala kostnader	42 302	37 044
	<u>180 252</u>	<u>156 544</u>
Revisorer		
Föreningsvald	8 010	8 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 530	5 325
Sociala kostnader	481	1 673
Pensionskostnader och förpliktelser	0	380
	<u>2 011</u>	<u>7 378</u>
Totalt	<u>190 273</u>	<u>171 922</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

45

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
	Hyrer	241 295	240 360
	Övriga intäkter	76 773	20 818
	Bruttoomsättning	6 226 232	6 169 342
	Avgifts- och hyresbortfall	-9 240	-17 230
		6 216 992	6 152 112
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	190 273	176 486
	Fastighetsskötsel och lokalvård	539 194	839 016
	Reparationer	1 066 045	454 282
	El	173 877	180 744
	Uppvärmning	1 182 109	1 240 414
	Vatten	182 038	182 037
	Sophämtning	176 024	159 420
	Fastighetsförsäkring	106 757	90 923
	Kabel-TV	94 040	91 481
	Övriga avgifter	217 525	128 798
	Förvaltningsarvoden	358 843	351 298
	Övriga driftskostnader	305 433	175 295
		4 592 157	4 070 196
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	312 120	312 120
	Om- och tillbyggnad	156 813	156 813
		468 933	468 933
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 581	2 100
	Övriga ränteintäkter	5 548	3 665
		7 129	5 764
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	168 159	209 618
	Övriga räntekostnader	535	341
		168 694	209 959

9

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 119 458	27 119 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 119 458	27 119 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 389 205	-9 920 272
Årets avskrivningar	-468 933	-468 933
Utgående avskrivningar	-10 858 138	-10 389 205
Bokfört värde	16 261 320	16 730 253
Taxeringsvärde		
Byggnader	76 231 000	76 124 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	118 231 000	118 124 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 800	820 800
Bokfört värde	820 800	820 800
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar O2 Energi*	598 400	598 400
Andelar HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	599 100	599 100
* anskaffningsvärdet för de första köpta andelarna var 5 000kr/andel icg de andelarna köpta år 2008/2009 var de 6 200kr/andel.		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	4 081	0
Skattekonto	1 342	16 553
	5 423	16 553
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
HSB Sthlm	17 433	17 143
HSB Sthlm	12 215	12 012
B2 bredband	35 752	35 752
Trygg Hansa	38 026	30 796
Förutbetalda kostnader	23 308	20 715
Upplupna intäkter	983	3 637
	127 717	120 055
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	536	500
	536	500

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter		2014-08-31		2013-08-31		
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa		14 816		6 672	
	Swedbank		32 984		32 202	
	SBAB		956 019		600 010	
			1 003 819		638 884	
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	2 897 179	4 764 259	1 028 297
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 028 297	0	-1 028 297
	Årets resultat					-3 770 993
	Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	3 925 476	4 764 259	-3 770 993
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850859501	2,04%	2014-10-28	2 900 000	0
	Swedbank	2854140668	2,57%	2015-09-28	2 000 000	0
	Swedbank	2854562358	2,00%	2014-08-28	4 300 000	0
					9 200 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 200 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 200 000
Not 15	Övriga skulder					
	Källskatt				0	247
	Depositioner				6 150	6 150
	Momsskuld,p-platser				1 915	2 238
					8 065	8 635
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				10 692	48 382
	Förutbetalda hyror och avgifter				461 276	508 275
	Fortum värme				37 185	38 231
	Städ				11 875	15 385
	Övriga upplupna kostnader				142 991	198 587
					664 019	808 860



Org Nr: 702002-3532

HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Noter

2014-08-31

2013-08-31

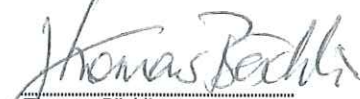
Stockholm, den 26/10/2014


Bo-Erik J Sandholm


Peter Jansson


Peter Rhodin


Petra Larsson Mucha


Thomas Bäcklin


Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har 28/10/2014 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm, org.nr. 702002-3532

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-08-31 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 Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 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 28/10 2014


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

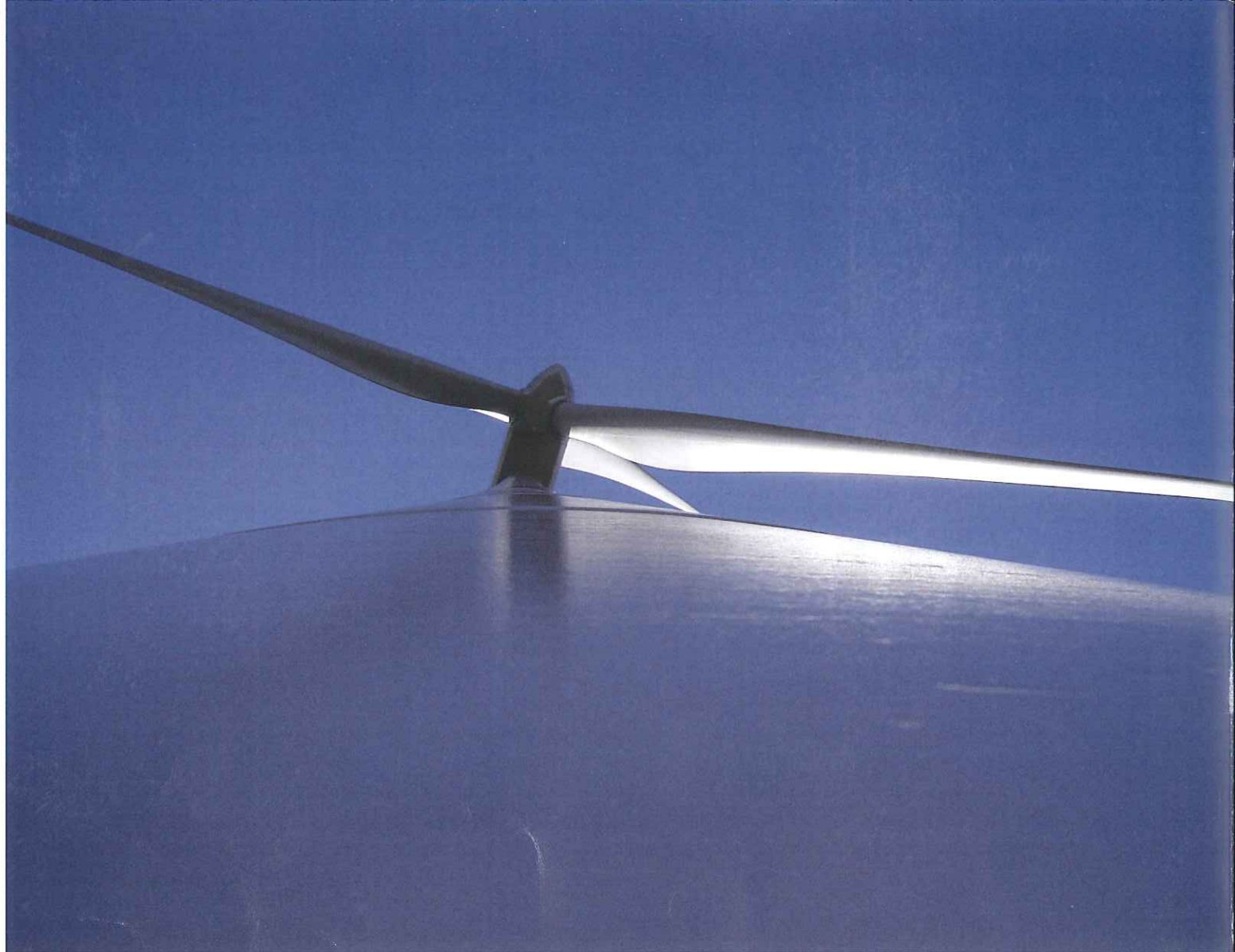
Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

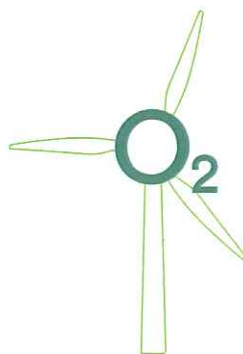
Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



Brf Toppsockret
Lingvägen 195 nb
123 59 Farsta
www.hsb.se/stockholm/toppsockret

Andelsägare i



O2 EL EKONOMISK FÖRENING