

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsocketret

Årsredovisning 2016/17





Toppocketrets styrelse 2017

Från vänster: Thomas Bäcklin, Peter Jansson, Petra Larsson-Mucha, Mia Salétros, Bosse Sandholm.
Saknas i bild: Peter Rhodin, Thomas Hollinder, Robert Vuolikainen, HSB Veronica Alfredsson.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Toppocket i Stockholm avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 tom 2017-08-31. Siffror i (parentes) anger motsvarande siffra för föregående år som jämförelse.

Föreningen

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 Toppocket 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 181 st (180) vid räkenskapsårets slut per den 2017-08-31.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 11 st (13) överlåtelser skett, varav 2 genom gåva och bodelning.

Total yta i huset är 12 989 m² (Atemp), varav lägenheternas yta summerar totalt 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 har blivit fastighetsskötarförråd,
- en cykelkällare med allmänna cykelparkeringar samt enskilt uthyrda cykelförråd, samt
- sex skyddsrum, som inrymmer alla lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör;

- 122 st parkeringsplatser, varav 69 st med eluttag,
- 6 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".

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. Ett av hans stora arbeten vid denna tid var att formge bebyggelsen för Svea Livgarde i Sörentorp, Solna kommun, som stod färdig 1946. 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 Toppsocket 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)

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 Mia Salétros, 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 Petra Larsson-Mucha, Peter Jansson, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, samt suppleanterna Mia Salétros och Thomas Hollinder.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ledamöterna Thomas Bäcklin, Petra Larsson-Mucha, Peter Jansson, Peter Rhodin, samt Bosse Sandholm, två i förening. *02*



Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Färdig, sammankallande, samt Anders Böhlin. Anders har dock avflyttat under året.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Skönstaholmsskolans matsal, tisdagen den 6 december 2016. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda styrelsesammanträden. Även Årsstämman och därefter konstituerande möte inom styrelsen är protokollförda.

Arvoden

Arvoden baseras på årliga Prisbasbelopp PBB, vilket var 44 300 kr år 2016. Arvoden till styrelse har utgått med 3 PBB totalt 132 900 kr (133 500), intern revisor 0,18 PBB 7 980 kr (8 010), samt valberedning 0,10 PBB 4 400 kr (4 500) exklusive sociala och pensionskostnader.

Distriktsombud

Leif Rahm har varit Brf Toppsockets distriktsombud och varit med på två möten arrangerat av HSB Stockholm gemensamt med distrikt Söderort. Leif är v. ordf. i HSB Stockholms Seniorråd och webbmaster och har varit behjälplig med framtagning av informationsmaterial för distriktens seniorverksamhet. och engagerad i olika arrangemang i HSB Seniorråds regi, bl.a. en friluftsdag i Årsta.

Administration och förvaltning

HSB Stockholm Anna Rosquist har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Anne Källman har varit föreningens tekniska förvaltare. Janne Lindqvist från AB Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetskötseln. Trappstädningen har utförts av Columbus Städ. Trädgård och markentreprenad har utförts av Freja Trädgård & design. Snöröjning har utförts av PEAB. Hämtning av återvinning och grovsopor har utförts av Recycling i Stockholm AB.

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 10 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 20 maj hölls årets städdag. Tack vare många engagerade medlemmar hanns allting med som stod på agendan. Det som tog längst tid var markutjämning på olika ställen på gården, men även andra viktiga arbeten som målning av klätterställningen, städning i källarutrymmena, målning av delar av staketet och pergolan, oljning av sittgrupperna, samt högtryckstvätt av sista delen av plattorna vid boulebanan. Dagen avslutades med lättare lunch och fika av cirka tjugofem entusiaster i alla åldrar.

Husbladet

Under året har två nummer av Husbladet utgivits. 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 och kompletterades 2010 med en egen sida på Facebook. På hemsidan publiceras om allt 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, samtliga Husblad sedan 2003, årsredovisningar med mera. Det finns även en Lathund i pdf, där det mesta finns skrivet i komprimerad form.

Veteranklubben

Toppsockrets Veteranklubb, som startades 2006, har under året varit mycket aktiv och samlat drygt 20 av husets seniora medlemmar till många olika aktiviteter. Under året har klubben vår, sommar och höst spelat boule på husets boulebana och på vintern spelat bowling på Bowlingpalatset i Högdalen. På tisdagar har flera veteraner gått stavgång under ca 1-1,5 timmar. Veteranklubben har hållit tio månadsträffar i fritidslokalen då bl.a. information från Brf Toppsockrets verksamhet och HSB:s Seniorråd delgetts samt föredrag om olika aktuella ämnen bl.a. friskvård genomförts. Bland resor och studiebesök kan nämnas – besök på ”Kretsteatern och Stadsteatern, - museibesök – filmvisning i fritidslokalen under fyra eftermiddagar. Årets vårresa gick till Sigtuna och Wenngarns slott tillsammans med seniorklubbarna i Brf Hjälmo och Brf Ängsö i Farsta. I augusti gjorde Veteranklubben en båt- och lunchresa i Stockholms skärgård.

Systematiskt brandskyddsarbete - ”SBA”

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. Efter första årets besiktning, åtgärdades en rad brister som föreningen. Sedan 2011 har föreningen ett avtal med Brand & Industriskydd AB för att göra en löpande årlig kontroll. Kontrollen innefattar brandsläckningsutrustning i UC och föreningslokalen, testning av funktion av brandcentralen, detektorer, samt kontroll av rökluckor i trappuppgångarna. Från 2013 har vi löpande kontroll och tar 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. Nästa brandskyddskontroll ska utföras 2018.

Skyddsrumbesiktning

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 gastättningslistor 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. Toppsockets klätterställning och gungor är bytta i närtid och lekplatsen uppfyller senaste EU-krav. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen. Den senaste besiktningen i augusti 2017 påvisade ett fåtal anmärkningar, varav alla utom en endast var C-anmärkningar, som är den lägsta graden med små risker. Brister åtgärdas löpande under kommande budgetår. Nästa lekplatsbesiktning ska utföras 2018.

Energideklaration

Toppsocket var den första bostadsrättsföreningen i Sverige som lät utföra en lagstadgad energideklaration, vilken utfärdades oktober 2007 av Ångpanneföreningen (ÅF). Brf Toppsocket 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. Arbetet med en ny Energideklaration har påbörjats och kommer att utfärdas under kommande budgetår 2017/18.

Obligatorisk ventilationskontroll – ”OVK”

Toppsocket låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav för frånluftssystem. Den senaste OVK genomfördes 2016 av Cistes Service, 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.

Underhållsplan

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

- ny takpapp, ny fjärrvärmecentral 2002,
- ny frånluftsventilation, spaltventiler och tilläggsisolering av vinden 2004,
- fasadrenovering, tilläggsisolering av gavlarna, 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 i husets alla entréer 2007-2011,
- ny uthyrningsbar föreningslokal 2008,
- byte av plåttaket samt ny trapphusbelysning 2011,
- nya skrapmattor frästes in i entréerna 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 2015-17.

Hela underhållsplanen, som är omfattande, finns på föreningens hemsida www.toppsocket.se.

Anläggningsregister

Föreningens anläggningsregister följer redovisningsregelverket K3 från Bokföringsnämnden. Den fördelar sig enligt följande:

Komponent	Livslängd år	Anskaffnings värde	Akkumulerad avskrivning	Bokfört värde	Årlig avskrivning
Stomme, grund	120	13 602 460	5 742 711	7 859 749	119 087
Stammar, värme	60	3 162 727	2 812 756	349 971	58 328
El	40	2 250 481	733 942	1 516 538	58 328
Fasad	50	1 426 419	289 016	1 137 404	29 164
Fönster	50	869 203	64 272	804 931	17 499
Yttertak	40	572 157	105 530	466 627	14 582
Ventilation, utrang.	25	519 703	519 703	0	0
Inre UH	120	2 776 012	1 171 981	1 604 031	24 303
Styr o övervak	15	274 687	158 031	116 657	19 443
Rest	120	1 665 607	703 189	962 418	14 582
Tvättstuga	25	2 375 343	254 373	2 120 970	95 014
Värmecentral	20	3 745 714	187 286	3 558 428	187 286
Ventilation, ny 2016	25	2 244 188	89 768	2 154 420	89 768
Borrhål	50	1 875 000	37 500	1 837 500	37 500
Summa		37 359 703	12 870 060	24 489 643	764 884

Underhåll och investeringar under verksamhetsåret

Under det gångna året har följande underhållsarbete gjorts;

- utökad gemensam cykelparkering i två plan i det nedre cykelförrådet.
- fortsatt och slutförande av asbetsanering, på kall- och varmvatten samt varmvattencirkulationen (VVC) i källarstråket.
- samarbete med Fortum Värme, i deras framdragning av ny fjärrvärmekulvert längs Lingvägen och nyindragning av denna in i vår Värmecentral.
- färdigställande av värmepumpsanläggningen, åtgärder efter besiktning såsom trimning av värmepumparna, programmering, uppmärkning och påbörjande av driftoptimering.
- färdigställande av alla åtgärder i lägenheter efter OVK-besiktningen, samt uppsättning av OVK-intyg i alla entréer.
- installation av ventilation i alla tvättstugor.
- återställning med nytt undertak i båda gaveländar av husets källarstråk.
- kompletterande och återställande målning av väggar i entréer där element har bytts ut under åren, väggar utanför tvättstugorna samt väggar och golv i rummet med inkommande vattenservis i gaveln port 225, dit städentreprenörens utrymme har flyttats.

Underhåll och investeringar framöver

Fastigheten är generellt i gott skick och föreningen ligger väl 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 önskvärdt är att måla om i trapphusen. Tidpunkt för dessa tre projekt är ännu ej fastställda och inget akut behov föreligger.

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 2016 var totalt 63 GWh. Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007.

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2016-08-31 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) 286 330 kr (238 385).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017-08	2016-08	2015-08	2014-08	2013-08
Nettoomsättning	6 422 080	6 185 588	6 182 405	6 216 992	6 152 112
Resultat efter finansiella poster	214 009	-364 281	1 259 517	-3 770 993	1 028 297
Årsavgift*, kr/kvm	550	550	550	550	550
Drift**, kr/kvm	376	375	355	425	377
Belåning, kr/kvm	1527	1499	805	851	509
Soliditet, %	37	37	52	47	66

*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 och uthyrbara lokaler, exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Bokslut

Årets bokslut visar ett överskott på 214 009 kr (- 364 281).

Not. Den största avvikelserna mot föregående räkenskapsåret är minskningen av kostnad för uppvärmning, vilket kan tillskrivas den nya värmepumpsanläggningen.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	5 100 446	1 077 813	-364 281
Reservering till fond			1 478 919	-1 478 919	
Ianspråktagande av fond			-1 246 683	1 246 683	
Balanserad i ny räkning				-364 281	364 281
Årets resultat					214 009
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	5 332 682	481 296	214 009

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	481 296
Årets resultat	214 009
	<hr/>
	695 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	376 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-626 237
Balanserat resultat	945 542
	<hr/>
	695 305

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning. *02*



**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Resultaträkning		2016-09-01	2015-09-01
		2017-08-31	2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 422 080	6 185 588
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 066 914	-4 050 045
Övriga externa kostnader	Not 3	-426 778	-310 133
Planerat underhåll		-626 237	-1 246 683
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-212 525	-192 277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 884	-669 199
Summa rörelsekostnader		<u>-6 097 337</u>	<u>-6 468 337</u>
Rörelseresultat		324 743	-282 750
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 802	14 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-119 535</u>	<u>-95 860</u>
Summa finansiella poster		<u>-110 733</u>	<u>-81 531</u>
Årets resultat		214 009	-364 281

02



**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Balansräkning		2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 310 443	18 210 425
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	6 558 656
		<u>25 310 443</u>	<u>24 769 081</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	599 100	599 100
		<u>599 100</u>	<u>599 100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 909 543</u>	<u>25 368 181</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		436	12 021
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 689 807	714 685
Övriga fordringar	Not 10	1 025	44 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 597	152 406
		<u>1 841 865</u>	<u>923 441</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	608	584
Kassa och bank	Not 13	8 927	1 153 712
Summa omsättningstillgångar		<u>1 851 401</u>	<u>2 077 736</u>
Summa tillgångar		<u>27 760 944</u>	<u>27 445 917</u> <i>oz</i>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2017-08-31****2016-08-31****Eget kapital och skulder**

		2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 501 285	1 501 285
Upplåtelseavgifter		2 814 130	2 814 130
Yttre underhållsfond		5 332 682	5 100 446
		<u>9 648 097</u>	<u>9 415 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		481 296	1 077 813
Årets resultat		214 009	-364 281
		<u>695 306</u>	<u>713 532</u>
Summa eget kapital		<u>10 343 403</u>	<u>10 129 394</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>16 500 000</u>	<u>16 200 000</u>
		16 500 000	16 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 778	134 983
Skatteskulder		7 993	844
Fond för inre underhåll		214 033	222 659
Övriga skulder	Not 16	11 791	9 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>595 946</u>	<u>748 955</u>
		917 541	1 116 523
Summa skulder		17 417 541	17 316 523
Summa eget kapital och skulder		<u>27 760 944</u>	<u>27 445 917</u>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	214 009	-364 281
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 884	669 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>978 893</u>	<u>304 918</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 698	-56 536
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-198 983</u>	<u>107 709</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>836 609</u>	<u>356 091</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 306 246</u>	<u>-8 933 999</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 306 246</u>	<u>-8 933 999</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>300 000</u>	<u>7 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>300 000</u>	<u>7 500 000</u>
Årets kassaflöde	-169 637	-1 077 908
Likvida medel vid årets början	1 868 980	2 946 888
Likvida medel vid årets slut	1 699 343	1 868 980

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





HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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. *oe*



HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Noter	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
Hyror	286 330	238 385
Övriga intäkter	237 609	50 449
Bruttoomsättning	<u>6 432 103</u>	<u>6 196 998</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 023	-11 410
	6 422 080	6 185 588
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	588 020	477 559
Reparationer	1 079 317	839 414
El	147 994	224 671
Uppvärmning	749 007	1 076 765
Vatten	219 894	202 464
Sophämtning	206 201	192 855
Fastighetsförsäkring	125 069	117 823
Kabel-TV och bredband	325 026	315 030
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	188 844	181 255
Förvaltningsarvoden	412 196	382 230
Övriga driftkostnader	25 346	39 978
	<u>4 066 914</u>	<u>4 050 045</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	282 820	113 936
Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 569	30 615
Administrationskostnader	57 236	38 278
Extern revision	11 585	13 600
Konsultkostnader	15 031	64 996
Medlemsavgifter	44 537	48 708
	<u>426 778</u>	<u>310 133</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 900	138 000
Revisionsarvode	7 980	8 010
Övriga arvoden	4 400	0
Löner och övriga ersättningar	2 300	0
Sociala avgifter	46 370	45 876
Övriga personalkostnader	18 575	391
	<u>212 525</u>	<u>192 277</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	376	457
Ränteintäkter skattekonto	68	0
Övriga ränteintäkter	8 358	13 872
	<u>8 802</u>	<u>14 329</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	119 535	95 624
Övriga räntekostnader	0	236
	<u>119 535</u>	<u>95 860</u>





HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Noter	2017-08-31	2016-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	29 494 801	27 119 458
Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Årets investeringar	7 864 902	2 375 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 180 503	30 315 601
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-12 105 176	-11 435 977
Årets avskrivningar	-764 884	-669 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 870 060	-12 105 176
Utgående bokfört värde	25 310 443	18 210 425
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 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 558 656	0
Årets investeringar	-6 558 656	6 558 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 558 656
Not 9 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
* andelar köpta år 2008/2009 var 6 200kr/andel föreningen har 112 andelar		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 025	526
Övriga fordringar	0	43 803
	1 025	44 329
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	150 325	152 057
Upplupna intäkter	271	349
	150 597	152 406
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	608	584
	608	584

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter	2017-08-31	2016-08-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	0	2 664
SBAB	8 927	1 151 048
Swedbank	<u>1</u>	<u>1</u>
	8 927	1 153 712

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	5 100 446	1 077 813	-364 281
Resultatdisposition			232 236	-596 517	364 281
Årets resultat					214 009
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	5 332 682	481 296	214 009

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850859501	0,65%	2017-10-28	2 400 000	0
Swedbank	2854140668	0,56%	2017-12-28	2 000 000	0
Swedbank	2854562358	0,59%	2017-11-28	4 300 000	0
Swedbank	2857152892	1,03%	2017-12-21	6 000 000	0
Swedbank	2857495697	0,89%	2018-04-25	1 500 000	0
Swedbank	2858810696	1,07%	2017-12-28	300 000	0
				16 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 16 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 500 000

Ställda säkerheter

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

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld	4 891	2 933
Övriga kortfristiga skulder	<u>750</u>	<u>0</u>
	11 791	9 083

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 083	8 919
Förutbetalda hyror och avgifter	523 337	488 538
Övriga upplupna kostnader	<u>61 526</u>	<u>251 498</u>
	595 946	748 955

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Noter

2017-08-31 2016-08-31

Stockholm, den

20/10-2017

[Signature]

Bo-Erik J Sandholm

[Signature]

Peter Jansson

[Signature]

Peter Rhodin

[Signature]

Petra Larsson Mucha

[Signature]

Thomas Bäcklin

[Signature]

Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har

2017-10-26

lämnats beträffande denna årsredovisning

[Signature]

Av föreningen vald revisor

[Signature]

Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

[Handwritten mark]

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 räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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. De 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-08-31 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

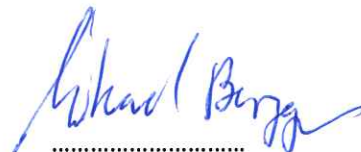
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Stockholm den 26/10-2017



.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

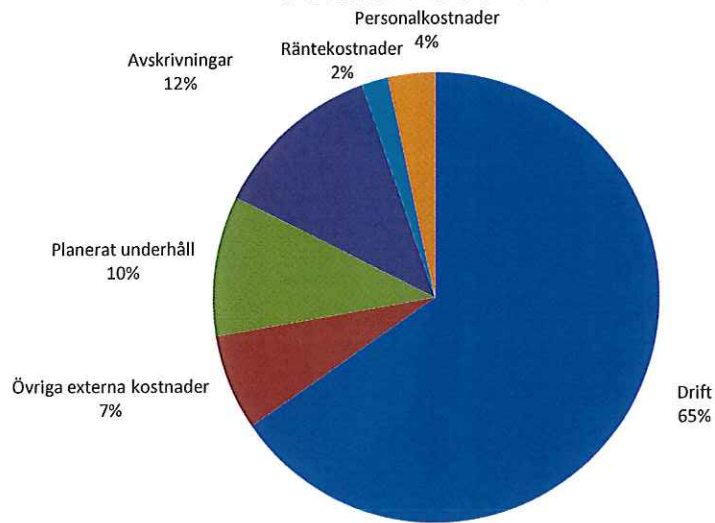


.....
Av föreningen vald revisor

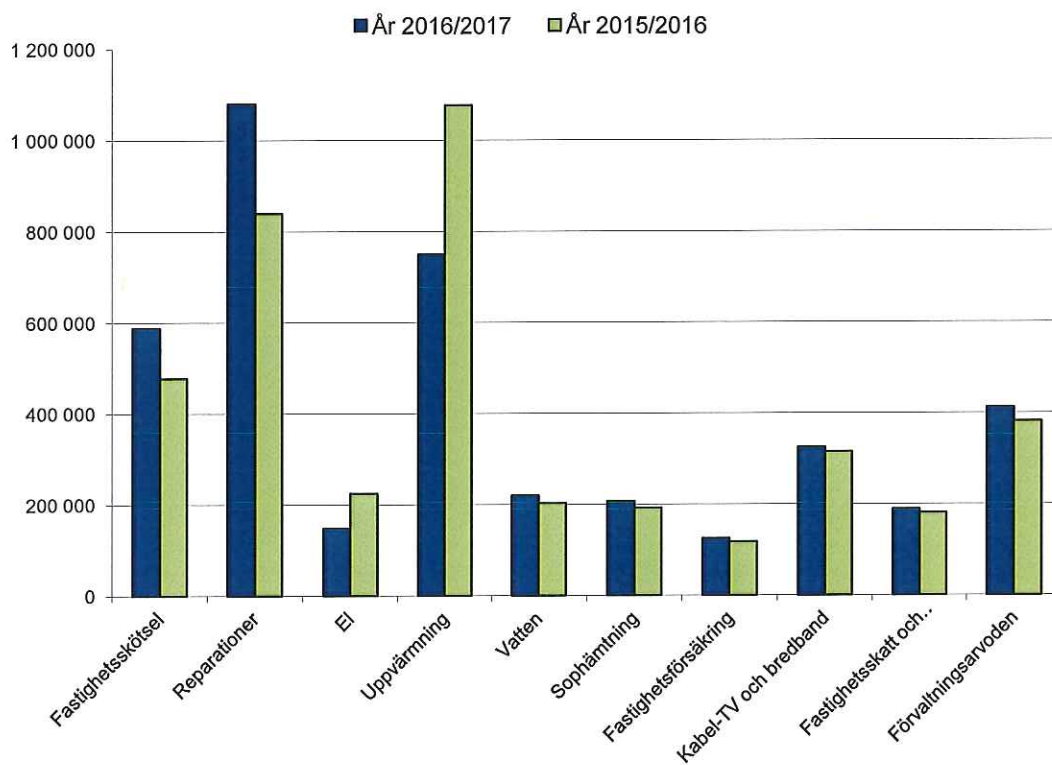


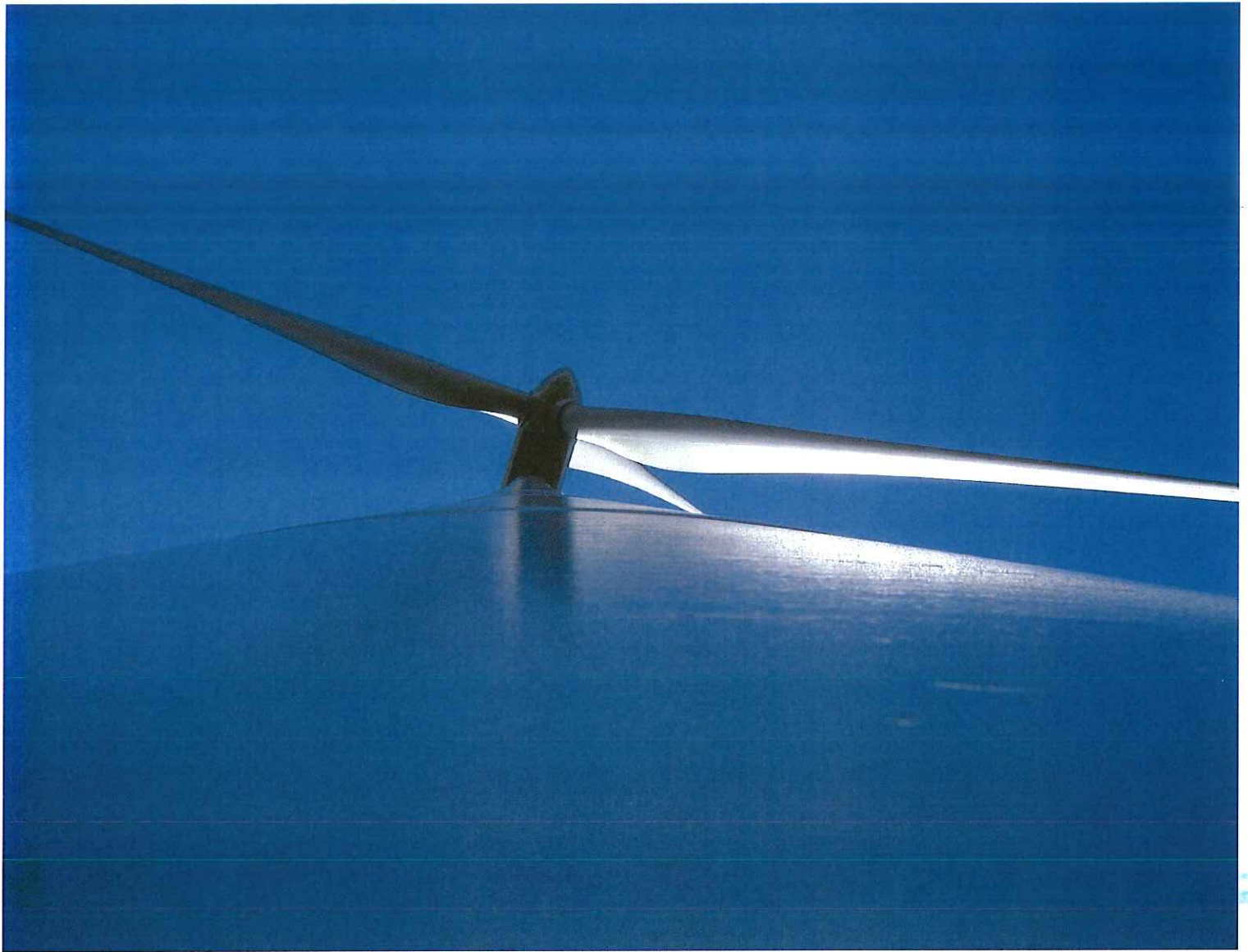
HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Totala kostnader



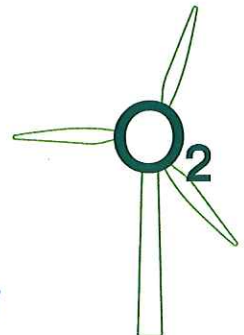
Fördelning driftkostnader





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

Andelsägare i



O2 EL EKONOMISK FÖRENING