

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2014/15



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Toppsockrets styrelse 2015

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 samt Thomas Hollinder.

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 2014-09-01–2015-08-31. 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, Thomas Hollinder, Christer Carlström, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Alfredsson.

I tur att avgå på årsstämman är Petra Larsson-Mucha, ledamöterna Peter Jansson, Peter Rhodin, Bosse Sandholm, samt suppleanterna Mia Salétros, Thomas Hollinder och Christer Carlström.

WA

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 9 december 2014. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman med påföljande konstituerande möte.

Arvoden

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 137 620 kr (137 950), samt intern revisor 8 000 kr (8 010), exklusive sociala och pensionskostnader.

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 Toppsöcket 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 178 st (181) vid årets slut per den 2015-08-31.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 17 (10) överlåtelser skett, varav 2 genom gåvor och 1 genom arv. Lägenheternas yta summerar totalt 10 747 kvm boyta (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.

I huset finns en föreningslokal, 17 souterrängförråd (de flesta uthyrda som förråd), 30 enskilt uthyrda cykelförråd, samt ett allmänt 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". *nt*

Distriktsombud

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

Administration och förvaltning

HSB Stockholm Catharina Blomberg 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 utförts av Freja Trädgård & design. Snöröjning har utförts av PEAB. 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 låtit 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 augusti 2015 påvisade en rad anmärkningar. A-anmärkningar har prioriterats, B- och C-anmärkningar med lägre felklassning planeras åtgärdas under kommande budgetår. 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 lista med brister, som gällde dels information till medlemmarna och dels faktiska brandskyddsåtgärder. Föreningen har åtgärdat samtliga anmärkningar och har därutöver installerat nödutgångsljus längs hela källargången. Sedan 2011 har föreningen ett avtal med Brand & Industriskydd AB för att göra en löpande årlig kontroll. Kontrollen innefattar brandsläckningsutrustning i tvättstugorna och lokalen, testning av funktion av brandcentralen och detektorerna, samt att göra kontrollera alla vajrar i rökluckorna. Från 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 senast 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 drygt 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 har hållits en gång i månaden (andra måndagen i månaden) och föredrag har hållits bl.a. om We Effekts hjälparbete i världen. Margareta Tham från Sveriges Kristna råd har berättat om ett s.k. följeslagarprogram i Palestina. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas besök på Moderna museet ("Dardel"), Nordiska Museet ("Var det bättre förr"), Klara Soppsteater ("Köp Hjärtan"), vårresa till Järnåldershuset i Körunda samt nostalgimuseet Mopedum i Nynäshamn. Årets höstresa gick till Norrtälje med besök på Bränneriet och till Åland med Viking Line. 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.

Husbladet

Under året har två 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. *NA*

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 12 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 30 maj hölls årets städdag. Mycket hanns med tack vare många engagerade medlemmar. Några saker som gjordes var att städa i bytesrummet och pingisrummet, byta dåliga brädor och olja in utemöbler, högtryckstvätta Ketchuphuset och garaget, samt måla överliggaren på staketet. Dagen avslutades med lättare lunch och fika.

Underhållsplan

Under 2000-talet har en stor mängd åtgärder och investeringar gjorts, som ofta både sänker driftkostnader och har en miljöprofil. Energieffektiviseringar har gjorts 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 ca 20 % 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 "Ketchuphuset" 2005, minskade kostnaderna första året för sophämtning med 75 %, samtidigt som mängden osorterade sopor i påsar minskade med 50 % och återvinningen av bl.a. 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 på senare tid har varit ny takpapp, fjärrvärmecentral och tvättutrustning 2002, fasad-renoveringen 2005, nytt låssystem för husets alla gemensamma utrymmen 2006, en flerårig satsning mellan 2007-2011 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 2011. Nya skrapmattor frästes in i entréerna som minskar slitaget på marmorn och sänker städkostnaden 2012. Vi har även installerat en avgasare i värmesystemet, för att få systemet att fungera bättre och öka dess livslängd 2012. Förra året 2014 renoverades alla fönster i lägenheterna, utsidan av balkonger och uteplatser inklusive dörrar, 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. Under kommande budgetår är byte av stamventiler samt renovering av tvättstugorna planerad. Större renoveringar framåt i tiden är bland annat ommålning av trappuppgångarna, renovering av köksstammarna och en ny toppning av asfalten på parkeringen.

Underhåll och investeringar under verksamhetsåret

Under detta budgetår har vi färdigställt renoveringen av samtliga portar invändigt, som har slipats, betsats på solblekta ställen samt oljats. De ursprungliga och slitna låsdetaljer på dörrkarmar och dörrar som varit kvar har bytts ut mot nytt. Ljuskällor i ursprungliga armaturer i hela källargången har bytts ut till energieffektiva LED-lampor. En motordriven cykelpump har satts upp i cykelkällaren.

Mycket av styrelsens tid har detta år gått till att planera och genomföra upphandlingar för renovering av tvättstugor samt en kombinationsenergilösning för värmeåtervinning i frånluften och bergvärme.

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2015-08-31 i genomsnitt ca 540 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 hyror (bil- respektive MC-platser och förråd) till 236 650 kr (241 295).

Föreningens övergripande ekonomi och inriktning

Under budgetåret har nettoupplåningen minskat med 0,5 mkr. De totala utgående lånen för året var 8,7 mkr, som motsvarar ca 60800 kr (64000) per lägenhet, eller ca 800 kr/m² (860) 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 amortera av banklån när så är möjligt. Föreningen har inga finansiella instrument som skulle kunna innebära risker för värdeminskning. Föreningen är ägare av 112 st vindkraftandelar i 02 El Ekonomisk Förening, vilket ger oss rätten att köpa egenproducerad el för 20 öre/kWh exkl. skatter (68 öre/kWh inklusive energiskatt, elcertifikat och moms) och täcker ca 80 % av det gemensamma elbehovet.

Flerårsöversikt

	<u>2014-2015</u>	<u>2013-2014</u>	<u>2012-2013</u>	<u>2011-2012</u>
Nettoomsättning	6 182 405	6 216 992	6 152 112	6 169 593
Resultat efter finansiella poster	1 259 517	-3 770 993	1 028 297	446 459
Soliditet %	52%	47%	66%	62%

24

Bokslut

Årets bokslut visar ett överskott på 1 259 517 kr (-3 770 993).

Not. Den stora skillnaden i resultatet mellan detta år och föregående år, beror på att fönsterrenoveringen förra året togs ur yttre fonden och kostnadsfördes i sin helhet i förra årets bokslut.

Vänligen, Toppsockrets styrelse

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 281 216
Årets resultat	<u>1 259 517</u>
	2 540 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 16 000
Överföring till yttre underhållsfond	1 478 919
Balanserat resultat	<u>1 077 814</u>
	2 540 733

20



Org Nr: 702002-3532

Styrelsen för ISB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Org.nr: 702002-3532

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 - 2015-08-31 *ms*

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 182 405	6 216 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 837 113	-4 313 585
Övriga externa kostnader	Not 3	-183 766	-265 680
Planerat underhåll		-16 000	-4 587 949
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-192 223	-190 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-577 839	-468 933
Summa rörelsekostnader		-4 806 941	-9 826 420
Rörelseresultat		1 375 464	-3 609 428
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 613	7 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-135 561	-168 694
Summa finansiella poster		-115 948	-161 565
Årets resultat		1 259 517	-3 770 993

24

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	16 504 281	17 082 120
	<u>16 504 281</u>	<u>17 082 120</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

<u>17 103 381</u>	<u>17 681 220</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 469	2
-------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

573 287	648 800
---------	---------

Aktuell skattefordran

363	4 081
-----	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 454	1 342
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>148 934</u>	<u>127 717</u>
	<u>725 507</u>	<u>781 942</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	559	536
--------	-----	-----

Kassa och bank

Not 12	2 373 042	1 003 819
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 099 108</u>	<u>1 786 297</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>20 202 489</u>	<u>19 467 517</u>
-------------------	-------------------

7/8

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Balansräkning		2015-08-31	2014-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 501 285	1 501 285
Upplåtelseavgifter		2 814 130	2 814 130
Yttre underhållsfond		3 637 527	3 925 476
		<u>7 952 942</u>	<u>8 240 891</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 281 216	4 764 259
Årets resultat		1 259 517	-3 770 993
		<u>2 540 732</u>	<u>993 267</u>
Summa eget kapital		<u>10 493 675</u>	<u>9 234 158</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 700 000	9 200 000
Leverantörsskulder		100 832	100 487
Fond för inre underhåll		231 343	260 788
Övriga skulder	Not 15	8 861	8 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	667 778	664 019
Summa skulder		<u>9 708 814</u>	<u>10 233 359</u>
Summa eget kapital och skulder		20 202 489	19 467 517
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		18 238 600	18 238 600
Summa ställda säkerheter		18 238 600	18 238 600
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 259 517	-3 770 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	577 839	468 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 837 356	-3 302 060
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 078	3 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 545	-188 880
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 793 733	-3 487 472
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	3 700 000
Årets kassaflöde	1 293 733	212 528
Likvida medel vid årets början	1 653 155	1 440 627
Likvida medel vid årets slut	2 946 888	1 653 155

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



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2009:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2%.

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 anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

72

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
	Hyror	236 650	241 295
	Övriga intäkter	48 941	76 773
	Bruttoomsättning	6 193 755	6 226 232
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 800	-9 240
	Hyresförluster	-550	0
		6 182 405	6 216 992
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	550 206	539 194
	Reparationer	600 917	1 066 045
	El	156 664	173 877
	Uppvärmning	1 132 865	1 182 109
	Vatten	187 612	182 038
	Sophämtning	185 068	176 024
	Fastighetsförsäkring	106 714	106 757
	Kabel-TV och bredband	312 936	311 565
	Fastighetsskatt	180 059	177 381
	Förvaltningsarvoden	372 372	358 843
	Övriga driftskostnader	51 700	39 753
		3 837 113	4 313 585
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	125	250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	15 020	43 098
	Administrationskostnader	58 772	132 847
	Extern revision	12 113	11 663
	Konsultkostnader	62 694	37 856
	Medlemsavgifter	35 042	39 966
		183 766	265 680
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	137 620	137 950
	Revisionsarvode	8 000	8 010
	Löner och övriga ersättningar	1 500	1 530
	Sociala avgifter	44 587	42 783
	Pensionskostnader och förpliktelser	516	0
		192 223	190 273
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	278	1 581
	Ränteintäkter skattekonto	165	0
	Övriga ränteintäkter	19 171	5 548
		19 613	7 129
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	135 283	168 159
	Övriga räntekostnader	278	535
		135 561	168 694

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	27 119 458	27 119 458
	Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 940 258	27 940 258
	 Ingående avskrivningar	-10 858 138	-10 389 205
	Årets avskrivningar	-577 839	-468 933
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 435 977	-10 858 138
	 Utgående bokfört värde	16 504 281	17 082 120
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	231 000	231 000
	 Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa taxeringsvärde	118 231 000	118 231 000
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
Not 9	andelarna köpta år 2008/2009 var 6 200kr/andel. Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	1 454	1 342
		1 454	1 342
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	148 788	126 734
	Upplupna intäkter	146	983
		148 934	127 717
	 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Fonus medlemskonto	559	536
		559	536

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Noter** **2015-08-31** **2014-08-31****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	15 064	14 816
SBAB	2 324 942	956 019
Swedbank	33 037	32 984
	2 373 042	1 003 819

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	3 925 476	4 764 259	-3 770 993
Resultatdisposition			-287 949	-3 483 044	3 770 993
Årets resultat					1 259 517
Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	3 637 527	1 281 216	1 259 517

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850859501	0,85%	2015-10-28	2 400 000	0
Swedbank	2854140668	0,79%	2015-12-28	2 000 000	0
Swedbank	2854562358	0,89%	2015-08-28	4 300 000	0
				8 700 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 700 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 700 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	6 150	6 150
Momsskuld, p-platser	2 711	1 915
	8 861	8 065

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 957	10 692
Förutbetalda hyror och avgifter	481 372	461 276
Övriga upplupna kostnader	179 449	192 051
	667 778	664 019

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

702



Org Nr: 702002-3532

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter

2015-08-31

2014-08-31

Stockholm, den 2015-11-12

Bo-Erik J Sandholm

Peter Jansson

Peter Rhodin

Petra Larsson Mucha

Thomas Bäcklin

Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har 2015-11-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 revisor från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisor 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. Revisor 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 revisor 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 2015-08-31 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 i Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 ersättningskyldig 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

13/11 2015

2015-11-18


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

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.

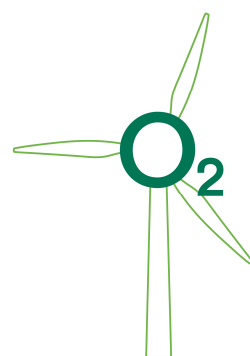
Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten 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 Toppsöckret
Lingvägen 195 nb
123 59 Farsta
www.hsb.se/stockholm/toppsöckret



Andelsägare i

O2 EL EKONOMISK FÖRENING