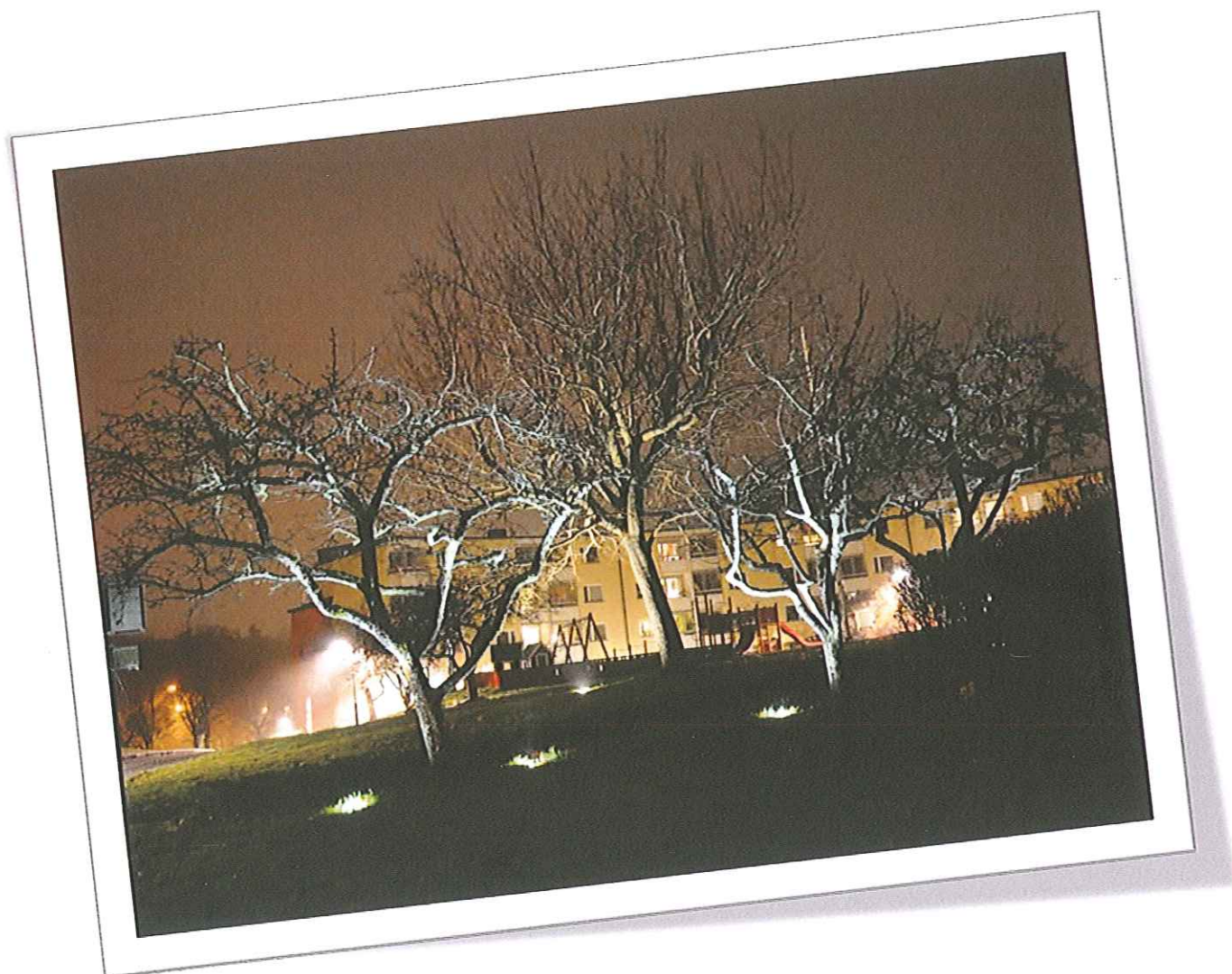
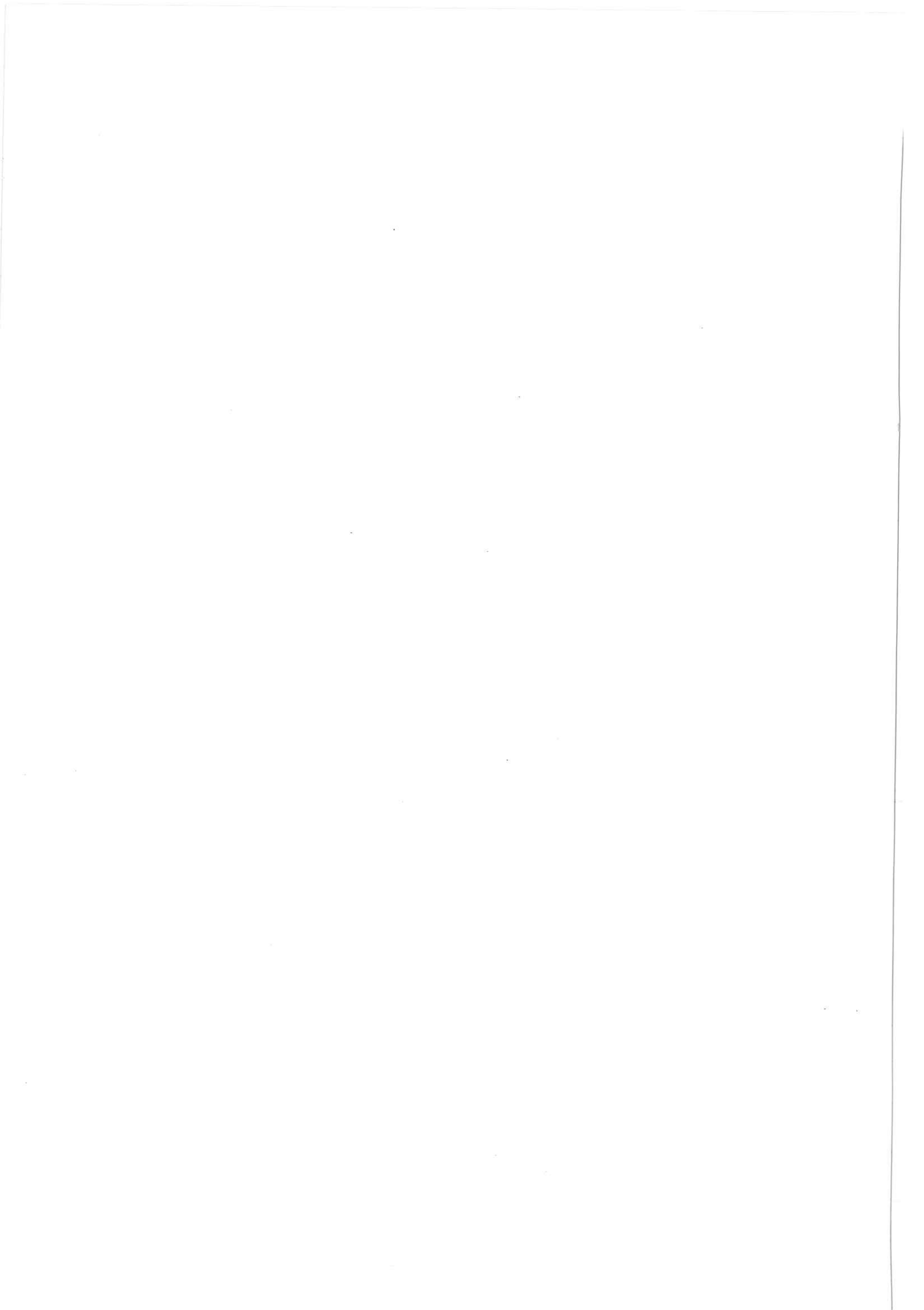


*Den klimatsmarta föreningen*

# **Brf Toppsockret**

Årsredovisning 2012/13







## K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Brf Toppsockret kallas härmed till

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndag 2 december 2013, 18.00 (årsstämman från 18.45)

Plats: Söderledskyrkan, Hökarängssalen

- 1) 18.00 - 18.30 Genomgång av kommande fönsterrenovering våren 2014
- 2) 18.30 - 18.45 Registrering för årsstämman. Kom i tid!
- 3) 18.45 - 19.10 Sockertoppar inleder kvällen med sång.
- 4) 19.10 - Föreningens årsstämma

#### Dagordning:

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

Vid stämman kan medlem företrädas 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 företrädas 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





### **Toppocketrets styrelse 2013**

Från vänster: Petra Larsson-Mucha, Thomas Bäcklin, Peter Jansson, Bosse Sandholm, Herbert Seidl, Mia Salétros, Peter Rhodin, Veronica Alfredsson HSB och Ellinor Jonasson (stående). Fattas i bild: Christer Carlström.

## **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 2012-09-01–2013-08-31. 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 Ellinor Jonasson, Peter Jansson, Peter Rhodin, suppleanterna Mia Salétros, Herbert Seidl, Christer Carlström, Bosse Sandholm samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Alfredsson.

I tur att avgå på årsstämman är Petra Larsson-Mucha, Peter Jansson, Peter Rhodin, Mia Salétros, Herbert Seidl, Christer Carlström, samt Bosse Sandholm.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av ledamöterna Thomas Bäcklin, Petra Larsson-Mucha, Ellinor Jonasson, Peter Jansson och Peter Rhodin, två i förening.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Marie Carlström (sammankallande) samt Sussi Jansson.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 4 december 2012. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

### **Arvoden**

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 119 500 kr (120 400), samt intern revisor 8 000 kr (8 000) exklusive sociala och pensionskostnader.

### **Distriktsombud**

Leif Rahm har varit Brf Toppsockrets distriktsombud och varit med på ett par av de möten som arrangerats av distrikt Söderort gemensamt med HSB Stockholm. Distriktsmästerskap i boule ordnades av Toppsockrets Veteranklubb och ett lag från Östberga kom etta och brf Toppsockret kom tvåa.

### **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 178 st (178) vid årets slut per den 2013-08-31.

## **Lägenhetsöverlåtelse**

Under räkenskapsåret har 8 (13) överlåtelse skett, varav 3 dödsbon. Samtliga överlåtelse 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. Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Trappstädningen har utförts av Columbus Städ. Trädgårdsentreprenad samt snöröjning har utförts av Cevitas AB. 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 m<sup>2</sup> Atemp (yta tänkt att värmas upp över 10 °C) och en normalårskorrigerad total energianvändning av 127 kWh/m<sup>2</sup> och år för fjärrvärme och gemensam el för drift, varav 5 kWh/m<sup>2</sup> 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 2012 påvisade två anmärkningar som åtgärdades inom en månad efter mottagandet av besiktningsprotokollet. Anmärkningarna var att en hänvisningsskylt med telefonnummer till fastighetsskötaren och SOS, samt för låg höjd under gungorna. Sedan innevarande år 2012, har föreningen ett avtal med HSB för att göra 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. Detta 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 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 skall göras under 2017.

### **Skyddsrumsbesiktning**

Föreningens lagstadgade besiktning av skyddsrummen är godkänd och utfärdad 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 pensionärer till många olika aktiviteter. Under året har klubben spelat boule på måndagar och under vinterperioden har Qigong utförts i fritidslokalen och bowling spelats i Bowlingpalatset. På tisdagar har flera veteraner gått stavgång, ibland med utflykter per bil. Träffar med kaffe hålls en gång i månaden och föredrag har hållits bl.a. om Ruben Nilson. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas besök på Fotografiska Museet och Liljevalchs Vårsalong. Veteranklubben anordnade, med hjälp av Mia Saletros, under våren en pub för alla husets medlemmar med ölprovning och med sång och musik av visgruppen ABE. Årets resa gick till Vaxholms fästning och Mariehamn. Resan utfördes tillsammans med seniorföreningarna i brf Hjälmsö 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 i styrelsen med inriktning på frågor om bla tillgänglighet. Förutom normalt styrelsearbete i rådet, har Leif varit engagerad vid arrangemang av Pensionärsrådets utbudsdag, idéforumdag och friluftsdag.



## **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 Toppsocketret. 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, besiktningssprotokoll, olika blanketter för t ex andrahandsuthyrning, senaste årens *Husblad* och årsredovisningar mm.

## **Fastighetsbesiktning och städdag**

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 7 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 18 maj hölls årets städdag. Några saker som gjordes var att måla färdigt en vägg i pingisrummet efter att bänken tagits bort, sätta på armstöd på parksofforna, olja staket, jämna upp med jord och så gräs längst in på parkeringen. 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 såsom ny ventilation, tilläggsisolering av vind och gavlar, vattensparande utrustning, ny styr & reglerutrustning med väderprognosstyrning, injustering av värmesystemet, ny energieffektiv utomhusbelysning och nu senast även ny energieffektiv trapphusbelysning. Investeringarna har inte bara sänkt Toppsocketrets 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 tio åren har varit bl a ny takpapp, samt fjärrvärmecentral och tvättutrustning 2002, fasadrenoveringen 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 2010/11. Under det senaste året har nya skrapmattor frästs 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. Det kommande året är en enklare renovering av fönstren planerad och att framöver fördjupa planeringen för renovering av köksstammarna. En ommålning av trappuppgångarna har varit önskvärd en längre tid, och en omasfaltering av parkeringen kommer allt närmare.

### **Underhåll och investeringar under verksamhetsåret**

Under verksamhetsåret har vi gjort flera, mindre åtgärder, men väl så viktiga ur estetiska och praktiska perspektiv. Det nymålade pingisrummet har fått ett ljudabsorberande undertak och väggskivor. Detta gör det betydligt trivsammare att vistas i rummet, samt minskar risken för överhörning upp till grannarna ovanför när entusiasmen spirar hos pingisproffsen.

Gårdens planteringar har utvecklats vidare, med en rad av Ölandstok längs staketet vid Boulebanan. Ölandstok blommar hela sommarhalvåret, och mjukar upp den annars så platta gräsytan nedanför. Några av de mörkaste delarna av gården nattetid har fått dekorativ belysning av LED på vissa träd. LED är den senaste generationen av energieffektiv ljuskälla med extremt lång livslängd; fyra till fem gånger längre drifttid än kompaktlysrör och metallhalogenlampor, eller 40-50 gånger längre än glödlampor. På den delen av gården som har behov av solskydd under dagtid, grillplatsen, har vi satt upp en motordriven markis. Markisen känner av vindstyrkan och faller automatiskt in sig, vilket gör det att man inte riskerar att den går sönder om det skulle blåsa upp till starkare vindar. Buskarna runt piskställningsplatsen vid port 201 har minskats ner något till en kvadratisk form och marksten har anlagts i en cirkel. De nyanlagda växterna och de omplanterade buskarna kommer att ta igen sig och ta ny fart inför nästa år, lagom till Toppsockrets 50-års jubileum.

Den för året budgeterade största underhållsåtgärden, renovering av fönstren, skjuts till kommande budgetåret 2013/14. Det har varit svårt att få in anbud från utvalda entreprenörer under senvåren och sommarhalvåret 2013. Vi kommer därför att gå ut en andra anbudsfrågan till fler entreprenörer, under hösten in på nästa budgetår.

### **Föreningens intäkter**

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde 2013-08-31 i genomsnitt 550 kr (550) kr per kvm lägenhetsyta (även kallad Boarea) och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 5 908 164 kr (5 908 164) samt inkomst av hyror (bil-, MC-platser och förråd) till 240 360 kr (242 215).

### **Föreningens övergripande ekonomi och inriktning**

Under budgetåret har 700 tkr amorterats av på ingående befintliga lån på 6,2 mkr. De totala utgående lånen för året var 5,5 mkr, som motsvarar knappt 38 500 kr (43 400) per lägenhet, eller ca 514 kr/m<sup>2</sup> (580) 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 exklusive 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 %	-7 925 017	9 596 533
Mark	820 800				820 800
Tak	5 476 196	136 905	2,50 %	-292 551	5 183 645
Fasadrenovering	2 656 704	132 835	5,00 %	-1 066 318	1 590 386
Fritidslokal	479 579	23 978	5,00 %	-119 890	359 689
S:a ombyggnationer	8 612 479	293 718		-1 478 759	7 133 720

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

### Bokslut

Årets bokslut visar ett **överskott på 1 028 297 kr** (446.459).

Not. Den stora skillnaden i resultatet mellan detta år och föregående år, beror till stor del på att den planerade starten av fönsterrenoveringen har skjutits fram in i det kommande budgetåret.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 764 259
Årets resultat	1 028 297
	<hr/>
	5 792 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 206 334
Överföring till yttre underhållsfond	1 234 631
Balanserat resultat	4 764 259
	<hr/>
	5 792 556

Vänligen, Toppsockrets styrelse 





Org Nr: 702002-3532

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm

Org.nr: 702002-3532

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-09-01 - 2013-08-31 *CP*



Org Nr: 702002-3532

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 152 112</b>	<b>6 169 593</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 070 196	-4 016 626
Planerat underhåll		-206 334	-797 964
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-174 157	-196 465
Avskrivningar	Not 3	-468 933	-468 933
Summa fastighetskostnader		-4 919 620	-5 479 988
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 232 492</b>	<b>689 605</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	5 764	3 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-209 959	-246 858
Summa finansiella poster		-204 195	-243 146
<b>Årets resultat</b>		<b>1 028 297</b>	<b>446 459</b>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	16 730 253	17 199 186
Mark och markanläggningar	Not 7	<u>820 800</u>	<u>820 800</u>
		17 551 053	18 019 986
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	<u>599 100</u>	<u>599 100</u>
		599 100	599 100
Summa anläggningstillgångar		<u>18 150 153</u>	<u>18 619 086</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		801 244	711 167
Övriga fordringar	Not 9	16 553	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>120 055</u>	<u>79 572</u>
		937 852	791 034
Kortfristiga placeringar	Not 11	500	466
Kassa och bank	Not 12	638 884	34 149
Summa omsättningstillgångar		<u>1 577 237</u>	<u>825 649</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>19 727 390</b></u>	<u><b>19 444 735</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****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

2 897 179 2 695 143

---

7 212 594 

---

7 010 558*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 764 259 4 519 836

Årets resultat

1 028 297 446 459

---

5 792 556 

---

4 966 295

Summa eget kapital

---

13 005 151 

---

11 976 853**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 500 000 6 208 261

Leverantörsskulder

57 337 44 401

Skatteskulder

68 818 87 255

Fond för inre underhåll

278 588 297 916

Övriga skulder

Not 15

8 635 9 120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

808 860 820 929

Summa skulder

---

6 722 239 

---

7 467 882**Summa eget kapital och skulder**

---

**19 727 390** 

---

**19 444 735****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

18 238 600

18 238 600

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 028 297	446 459
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	468 933	468 933
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 497 230</u>	<u>915 392</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 741	25 781
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 382	28 506
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 403 107</u>	<u>969 678</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-708 261	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-708 261</u>	<u>-1 100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>694 846</b>	<b>-130 322</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>745 783</b>	<b>875 636</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 440 628</b>	<b>745 783</b>

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

**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.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker med 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Takombyggnaden sker avskrivning med 40 år. 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 ränteutgifter 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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	119 500	120 400
Sociala kostnader	37 044	37 480
	<u>156 544</u>	<u>157 880</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	8 000	8 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	5 325	1 500
Sociala kostnader	1 673	471
Pensionskostnader och förpliktelser	380	545
	<u>7 378</u>	<u>2 516</u>
<b>Totalt</b>	<u>171 922</u>	<u>168 396</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
Hyror	240 360	242 215
Övriga intäkter	20 818	30 144
Bruttoomsättning	<u>6 169 342</u>	<u>6 180 523</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-17 230</u>	<u>-10 930</u>
	<b>6 152 112</b>	<b>6 169 593</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	176 486	171 246
Fastighetsskötsel och lokalvård	839 016	581 351
Reparationer	454 282	837 289
El	180 744	179 981
Uppvärmning	1 240 414	1 145 343
Vatten	182 037	173 598
Sophämtning	159 420	174 946
Fastighetsförsäkring	90 923	85 843
Kabel-TV	91 481	89 179
Övriga avgifter	128 798	3 300
Förvaltningsarvoden	351 298	381 609
Övriga driftskostnader	<u>175 295</u>	<u>192 942</u>
	<b>4 070 196</b>	<b>4 016 626</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	312 120	312 120
Om- och tillbyggnad	<u>156 813</u>	<u>156 813</u>
	<b>468 933</b>	<b>468 933</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 100	2 516
Övriga ränteintäkter	<u>3 665</u>	<u>1 196</u>
	<b>5 764</b>	<b>3 712</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	209 618	246 858
Övriga räntekostnader	<u>341</u>	<u>0</u>
	<b>209 959</b>	<b>246 858</b>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 119 458	27 119 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 119 458	27 119 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 920 272	-9 451 339
Årets avskrivningar	-468 933	-468 933
Utgående avskrivningar	-10 389 205	-9 920 272
Bokfört värde	<b>16 730 253</b>	<b>17 199 186</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	76 124 000	73 127 000
Mark	42 000 000	37 000 000
	<b>118 124 000</b>	<b>110 127 000</b>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 800	820 800
Bokfört värde	<b>820 800</b>	<b>820 800</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andelar O2 Energi*	598 400	598 400
Andelar HSB Sthlm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>599 100</b>	<b>599 100</b>
* Anskaffningsvärdet för de första köpta andelarna var 5 000kr/andel och för de andelar köpta år 2008/2009 var de 6 200kr/andel.		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 553	296
	<b>16 553</b>	<b>296</b>

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

Noter		2013-08-31	2012-08-31			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	116 418	78 044			
	Upplupna intäkter	3 637	1 528			
		<u>120 055</u>	<u>79 572</u>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fonus medlemskonto	500	466			
		<u>500</u>	<u>466</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	6 672	4 316			
	Swedbank	32 202	29 833			
	SBAB	600 010	0			
		<u>638 884</u>	<u>34 149</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	2 695 143	4 519 836	446 459
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			202 036	244 423	-446 459
	Årets resultat					1 028 297
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 501 285</b>	<b>2 814 130</b>	<b>2 897 179</b>	<b>4 764 259</b>	<b>1 028 297</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850859501	3,64%	2013-10-15	5 500 000	0
					<u>5 500 000</u>	<u>0</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 500 000
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Källskatt				247	0
	Depositioner				6 150	6 150
	Momsskuld, p-platser				2 238	2 970
					<u>8 635</u>	<u>9 120</u>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				48 382	48 505
	Förutbetalda hyror och avgifter				508 275	513 454
	Övriga upplupna kostnader				252 203	258 970
					<u>808 860</u>	<u>820 929</u>



Org Nr: 702002-3532

**HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm**

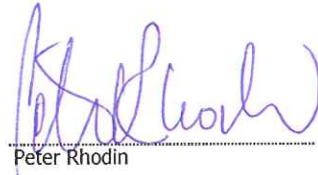
Noter

2013-08-31 2012-08-31

Stockholm, den 31/10-13

  
Ellinor Jonasson

  
Peter Jansson


  
Peter Rhodin

  
Petra Larsson Mucha

  
Thomas Bäcklin

  
Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har 6 - 11 - 13 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Ola Trané



**Ola Trané**

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Toppsöcket i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsordning 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 2013-08-31 och av dess finansiella resultat 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 Toppsöcket i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

#### 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 revisionsordning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 6/11-13

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

**Ola Trané**



## Till BoRevision AB

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31. Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsordning i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning. Därmed ger den en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per bokslutsdagen samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåret och är upprättad i enlighet med god redovisningsordning. Samtidigt bekräftar vi att det är styrelsen som har det yttersta ansvaret för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Styrelsen bekräftar dessutom, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller ev. anställda är inblandade och som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Styrelsen har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial inklusive underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter, inga väsentliga uppgifter har utelämnats och inget byte av redovisningsprinciper har skett under räkenskapsåret utöver vad som angivits i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Styrelsen intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträttar eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av lämnade uppgifter i årsredovisningen.
- Föreningen har på ett lämpligt sätt bokfört eller i årsredovisningen lämnat upplysningar om samtliga skulder och ansvarsförbindelser.
- Styrelsen har informerat revisorerna om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter. Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Inga skadeståndskrav eller andra rättsliga krav har tagits emot eller förväntas avseende händelser före årsredovisningens avgivande utöver vad som framgår av årsredovisningen.

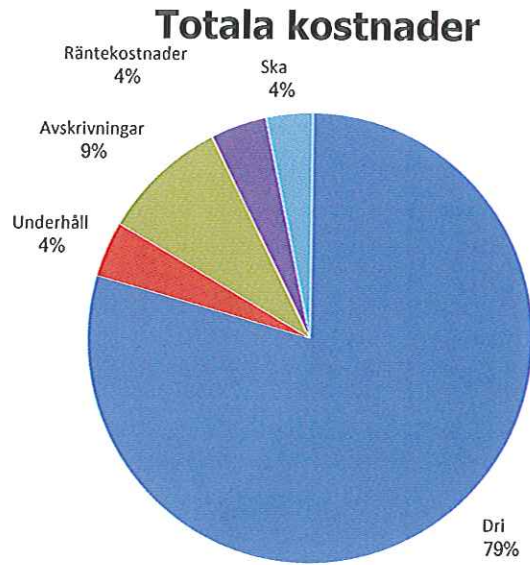
Stockholm den

Styrelsens ordförande

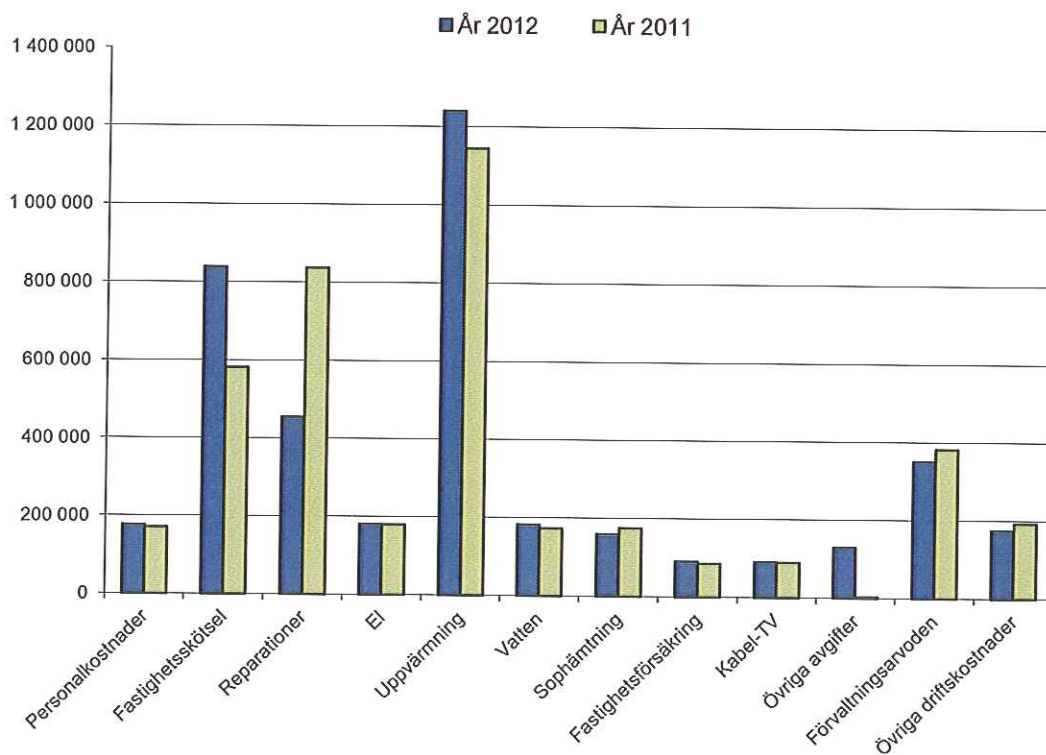




## HSB Bostadsrättsförening Toppocket i Stockholm

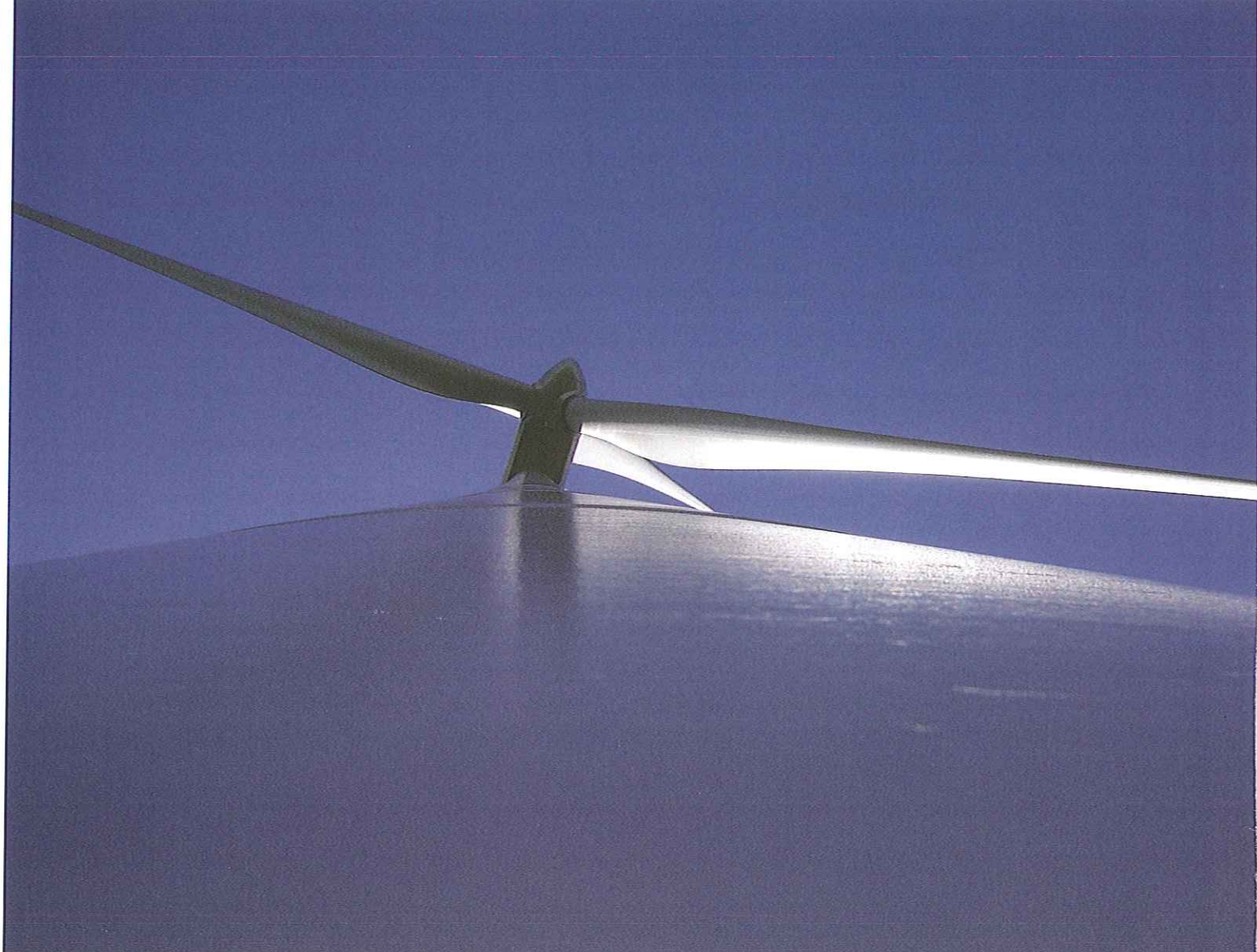


### Fördelning driftkostnader

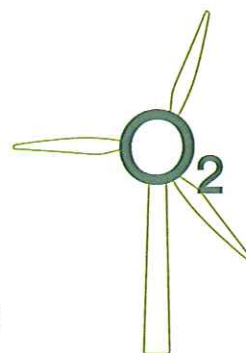








**Brf Toppsocketret**  
**Lingvägen 195 nb**  
**123 59 Farsta**  
[www.hsb.se/stockholm/toppsocketret](http://www.hsb.se/stockholm/toppsocketret)



*Andelsägare i*

O2 EL EKONOMISK FÖRENING