

*Den klimatsmarta föreningen*

# **Brf Toppsockret**

**Årsredovisning 2015/16**



# 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.*



Org Nr: 702002-3532

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Org.nr: 702002-3532

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-09-01 - 2016-08-31

A small, handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.



#### **Toppsockrets styrelse 2016**

Översta raden: Thomas Bäcklin, Christer Carlström.

Andra raden: Bosse Sandholm, Peter Rhodin.

Tredje raden: Peter Jansson, Petra Larsson-Mucha, Veronica Alfredsson HSB.

Nedersta raden: Mia Salétros.

Saknas i bild: 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 2015-09-01 tom 2016-08-31. 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 Toppsockret 1, Farsta församling, Stockholm. På fastigheten har uppförts ett hus med 143 lägenheter. Antalet medlemmar i föreningen var 180 st (178) vid årets slut per den 2016-08-31. *tef*

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 lägenheter har under räkenskapsåret 13 st (17) överlåtelser skett, varav 4 genom gåva, arv och bodelningar.

Total yta i huset är 12 989 m<sup>2</sup> (Atemp), varav lägenheternas yta summerar totalt 10 747 m<sup>2</sup> 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 souterrängförråd, fd soprum, (de flesta uthyrda som förråd),
- Ett fd soprum har blivit fastighetsskötarförråd,
- en cykelkällare med allmänna cykelparkeringar samt 31 st enskilt uthyrda cykelförråd, samt
- sex skyddsrum, som inrymmer alla lägenhetsförråd.

Till fastigheten hör;

- 122 parkeringsplatser, varav 69 med eluttag,
- 6 besöksparkeringar, med avgift och kontroll av Q-park,
- ett garage med fyra MC-parkeringar, 1 mopedparkering och ett grovsoprum, samt
- ett hus för hushållssopor och återvinning kallat "Ketchuphuset".

## 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, Christer Carlström, samt HSB Stockholms representant och ledamot Veronica Alfredsson.

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

## Firmatecknare

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

## Revisorer

Under året har Jenny Henriksson varit intern revisor och Birgitta Rubinstein revisorssuppleant, valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision AB.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Nina Färdig, sammankallande, samt Jeanette Hemming. *af*

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Skönstaholmsskolans matsal, tisdagen den 8 december 2015. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman med påföljande konstituerande möte.

### **Arvoden**

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 138 000 kr (137 620), samt intern revisor 8 010 kr (8 000), exklusive sociala och pensionskostnader.

### **Distriktsombud**

Leif Rahm har varit Brf Toppsockrets distriktsombud och varit med på ett möte arrangerat av HSB Stockholm gemensamt med distrikt Söderort. Leif är vice ordförande i HSB Stockholms Seniorråd och har varit behjälplig med framtagning av informationsmaterial för distriktens seniorverksamhet.

### **Administration och förvaltning**

HSB Stockholm Catharina Blomberg har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Anne Källman har varit föreningens tekniske förvaltare. 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.

### **Fastighetsbesiktning och städdag**

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 17 maj, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. På lördagen den 21 maj hölls årets städdag. Tack vare många engagerade medlemmar hann vi göra en hel del. Städa i källarutrymmena, måla klätterställningen, delar av staketet och pergolan, olja in sittgrupperna, samt högtryckstvätta delar av plattorna vid boulebanan. Dagen avslutades med lättare lunch och fika med ett trettiotal entusiaster i alla åldrar.

### **Husbladet**

Under året har fem 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 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. *KS*

### **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 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 HSBs Seniorråd delgetts, samt föredrag om olika aktuella ämnen genomförts. Bland resor och studiebesök kan nämnas; Utställning om gamla Hökarängen på Konsthall C, flera besök på "Hökis visrum" där vi lyssnat på olika vissångare, Stadsteatern med revyn "Utsålt", museibesök, filmvisning i fritidslokalen under tre eftermiddagar. Årets vårresa till ett nostalgimuseum i Stallarholmen, besök i Malmköping, ysteri i Hälleforsnäs, samt besök hos klubbmedlemmar i Flen. Veteranklubbens ordförande Leif Rahm har varit webmaster och engagerad i olika arrangemang i HSB Seniorråds regi.

### **Systematiskt brandskyddsarbete - "SBA"**

Sedan 2009 har föreningen arbetat med årligt lagstadgat brandskyddsarbete. En grundlig besiktning genomfördes första året, vilket resulterade i en lista med brister som föreningen lät åtgärda samma år. 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 och detektorerna, samt att kontrollera alla 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 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 lekplatsen uppfyller alla EU-krav. Sedan 2012 har föreningen ett avtal med HSB för att utföra en årlig kontroll av lekplatsutrustningen. Den senaste besiktningen i augusti 2016 påvisade ett fåtal anmärkningar, varav alla utom en endast var C-anmärkningar. Brister åtgärdas löpande under kommande budgetår. Nästa lekplatsbesiktning ska utföras 2017.

### **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 utföras 2017. *kp*

### **Obligatorisk ventilationskontroll – ”OVK”**

Toppsockret låter utföra OVK vart sjätte år enligt lagkrav, vilket gäller för frånluftssystem. Den senaste OVK gjordes 2016 av Cistes Service. Arbetet med OVK innebär att man mäter och ställer in rätt lufttryck vid varje frånluftsdon i kök, badrum och toa. För att klara lagkraven och för att minska tryckförlusterna, vilket även minskar behovet av mängden elenergi för att driva ventilationsfläktarna, så behöver man rensa frånluftskanalerna från smuts med jämna mellanrum. Under arbetet med den senaste OVK:n rensades därför även kanalerna. Vid kontrollen 2016 visade sig ett antal lägenheter ha återigen ha brister, som återstår att rätta till under kommande räkenskapsår. Nästa OVK ska göras senast 2023.

### **Skyddsrumsbesiktning**

Föreningens lagstadgade besiktning av skyddsrummen är godkänd och utförd 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 gastätningsslistor på skyddsrumsdörrarna samt komplettera upp med ett antal vatten- och toalettkärl förlagda i anslutning till respektive skyddsrum. Nästa besiktning ska ske 2021.

### **Underhållsplan**

Under 2000-talet har en stor mängd underhållsåtgärder och investeringar gjorts, som ofta både sänker driftkostnader och har en miljöprofil. De viktigaste är bland annat;

- 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 blev klar 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 kombianläggning 2015-16.

Hela underhållsplanen, som är betydligt mer omfattande, finns på föreningens hemsida [www.toppsockret.se](http://www.toppsockret.se). *EP*



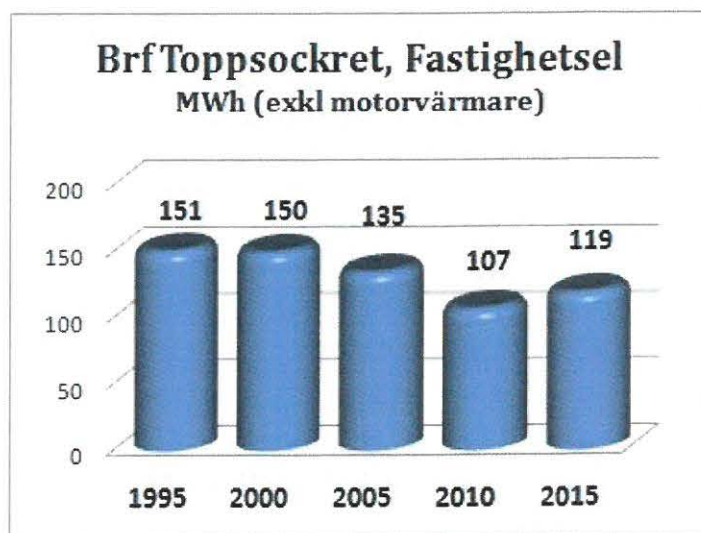
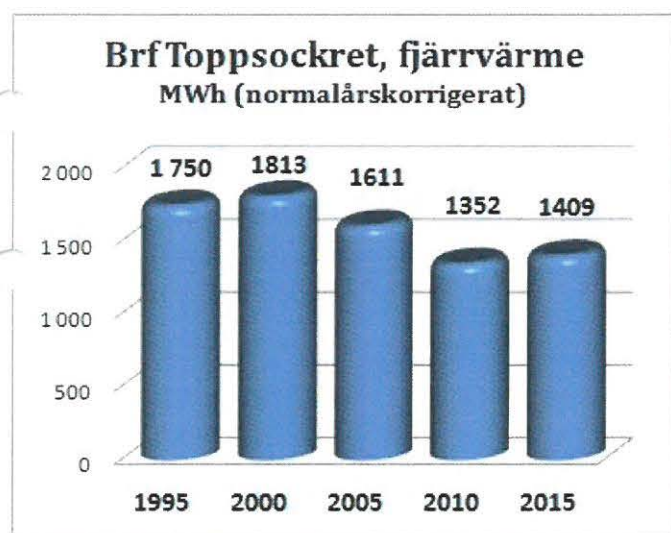
## Underhåll och investeringar under verksamhetsåret

Under det gångna året har vi gjort följande;

- Byte av samtliga stamventiler inkl asbestsanering på värmekretsen i källarstråket.
- Installation av kombinationsanläggning, värmeåtervinning och bergvärme, samt nya ventilationsaggregat med värmebatteri. Värmepumpsanläggning med en ny egen elservis, ett gemensamt styrsystem och DUC, väderprognosstyrning, ackumulatortankar, 5000 borrhålsmeter fördelade på 16 borrhål så kallat "värmelager", samt värmepumpar för både värmeåtervinning med värmebatterier i ventilationsaggregaten, såväl som bergvärmerna. Anläggningen har delvis varit i drift i ca 6 mån men färdigställs under kommande räkenskapsår.
- Totalrenovering av alla fem tvättstugor. Tvättstugorna renoverades med nytt VVS, elsystem, belysning, ljudabsorberande undertak, helkaklat yttskikt och maskinpark. Allt i senaste teknologi med vägande tvättmaskiner, energieffektiv torkutrustning med värmepumpar, automatisk tvättmedelsdosering med Svanenmärkt tvätt/mjukmedel, energieffektiv LED-belysning med frånvarostyrning och elektroniskt bokningssystem för webb- och mobila appar, samt ljudabsorberande undertak i 70% Svanenmärkt glasfibermaterial.
- Montering av inbrottsskydd på alla ståldörrar i källarstråket; dörrarna på tvättstugorna, alla 17 fd soprum, samt båda WC:n och rummet med inkommande vattenservis. Inbrottsskyddet omfattar ett brytskydd längs hela dörrkarmen mot dörrbladet, en plåt som förstärkning ovanpå hela låshusdelen och brytbleck, samt en ring runt låscylindern.

## Årets Klimatpris för 2015

Föreningen har förärats med Årets Klimatpris av HSB Stockholm. Motiveringen var föreningens 15-åriga medvetna arbete med energi och miljöfrågor. Detta är andra året föreningen vunnit, det första Året miljöpris fick vi på HSB:s Riksförbunds årsstämma 2005. Alla detaljer kring priserna finns på föreningens hemsida, men några nyckeltal redovisar vi här.



## Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde per 2015-08-31 i genomsnitt 550 kr per m<sup>2</sup> boarea och år. Influtna årsavgifter har uppgått oförändrat till 5 908 164 kr, samt intäkter från hyror (bil- och MC-platser, garage och förråd) till 238 385 kr (236 650).

## Föreningens övergripande ekonomi och inriktning

Under budgetåret har nettoupplåningen ökat med 7,5 mkr. De totala utgående lånen för året var 16,2 mkr, som motsvarar drygt 113 000 kr (64 800) per lägenhet, eller drygt 1 500 kr/m<sup>2</sup> (800) boarea. Den senaste ökningen av föreningslånen, beror på att vi har lånefinansierat hela investeringen av värmepumpsanläggningen. Vi räknar med att denna investering ska bidra till att minska den årliga driftkostnaden, och därmed stärka föreningens långsiktiga ekonomi. Den ekonomiska inriktningen för styrelsens arbete är att finansiera underhåll om möjligt ur den löpande verksamheten, för att detta är mer kostnadseffektivt än banklån, samt att amortera av banklån när så är möjligt. I linje med detta, har vi i år finansierat renoveringen av både tvättstugorna, byte av stamventilerna samt asbestsaneringen av värmestammarna, med likvida medel i kassan. Föreningen har inga finansiella instrument som skulle kunna innebära risker för värdeminskning.

## Andelar i vindkraftskooperativ

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 över 90 % av det gemensamma elbehovet, exklusive el till nya värmepumparna. Föreningen bildades 2007 och består av ca 4 000 medlemmar, som tillsammans investerat i 40 000 vindandelar, och äger totalt tio vindkraftverk över hela landet: tre i Dalarna, ett i Härjedalen, ett i Jämtland, ett på Gotland, ett i Småland och tre på Fallåsberget i Gästrikland/Hälsingland. Toppsockret var med från början och invigde första turbinen i Sveg 2007.

## Flerårsöversikt

	<u>2015-2016</u>	<u>2014-2015</u>	<u>2013-2014</u>	<u>2012-2013</u>
Nettoomsättning:	6 185 588	6 182 405	6 216 992	6 152 112
Resultat efter finansiella poster:	-364 281	1 259 517	-3 770 993	1 028 297
Soliditet %:	37 %	52 %	47 %	66 %

## Bokslut

Årets bokslut visar ett underskott på - 364 281 kr (1 259 517).  
Not. Den stora skillnaden i resultatet mellan detta år och föregående år, beror på att större underhållsarbeten såsom stamventilbytet, togs ur yttre fonden och kostnadsfördes i sin helhet i årets bokslut.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 077 813
Årets resultat	- 364 281
	<hr/>
	713 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 1 246 683
Överföring till yttre underhållsfond	1 478 919
Balanserat resultat	481 296
	<hr/>
	713 532 <i>118</i>

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-09-01 2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 2015-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 185 588	6 182 405
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-4 050 045	-3 837 113
Övriga externa kostnader	Not 3	-310 133	-183 766
Planerat underhåll		-1 246 683	-16 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-192 277	-192 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 199	-577 839
Summa rörelsekostnader		<u>-6 468 337</u>	<u>-4 806 941</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-282 750</b>	<b>1 375 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 329	19 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-95 860</u>	<u>-135 561</u>
Summa finansiella poster		-81 531	-115 948
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 281</b>	<b>1 259 517</b>

114



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 18 210 425 16 504 281

Pågående nyanläggningar

Not 8 6 558 656 0

24 769 081 16 504 281*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 599 100 599 100

599 100 599 100

Summa anläggningstillgångar

25 368 181 17 103 381**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

12 021 1 469

Avräkningskonto HSB Stockholm

714 685 573 287

Övriga fordringar

Not 10 44 329 1 817

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 152 406 148 934

923 441 725 507

Kortfristiga placeringar

Not 12 584 559

Kassa och bank

Not 13 1 153 712 2 373 042

Summa omsättningstillgångar

2 077 736 3 099 108**Summa tillgångar****27 445 917** **20 202 489**

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 501 285 1 501 285

Upplåtelseavgifter

2 814 130 2 814 130

Yttre underhållsfond

5 100 446 3 637 527

---

9 415 861 7 952 942*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 077 813 1 281 216

Årets resultat

-364 281 1 259 517

---

713 532 2 540 732

Summa eget kapital

---

10 129 394 10 493 675**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15 16 200 000 8 700 000

---

16 200 000 8 700 000*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

134 983 100 832

Aktuell skatteskuld

844 0

Fond för inre underhåll

222 659 231 343

Övriga skulder

Not 16 9 083 8 861

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 748 955 667 778

Summa skulder

---

1 116 523 1 008 814

Summa skulder

17 316 523 9 708 814

**Summa eget kapital och skulder**

---

**27 445 917 20 202 489****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**

Inga

Inga 

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-09-01 2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 2015-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-364 281	1 259 517
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	669 199	577 839
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>304 918</u>	<u>1 837 356</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 536	-19 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>107 709</u>	<u>-24 545</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>356 091</u>	<u>1 793 733</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-8 933 999	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 933 999</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>7 500 000</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 500 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 077 908</b>	<b>1 293 733</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 946 888</b>	<b>1 653 155</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 868 980</b>	<b>2 946 888</b>

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



## 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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

#### 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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,26% 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 ianspråktagande 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 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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

mb

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2015-09-01 2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 2015-08-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 908 164	5 908 164
Hyror	238 385	236 650
Övriga intäkter	50 449	48 941
Bruttoomsättning	<u>6 196 998</u>	<u>6 193 755</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 410	-10 800
Hyresförluster	0	-550
	<b>6 185 588</b>	<b>6 182 405</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	477 559	550 206
Reparationer	839 414	600 917
El	224 671	156 664
Uppvärmning	1 076 765	1 132 865
Vatten	202 464	187 612
Sophämtning	192 855	185 068
Fastighetsförsäkring	117 823	106 714
Kabel-TV och bredband	315 030	312 936
Fastighetsskatt	181 255	180 059
Förvaltningsarvoden	382 230	372 372
Övriga driftskostnader	39 978	51 700
	<b>4 050 045</b>	<b>3 837 113</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	113 936	125
Förbrukningsinventarier och varuinköp	30 615	15 020
Administrationskostnader	38 278	58 772
Extern revision	13 600	12 113
Konsultkostnader	64 996	62 694
Medlemsavgifter	48 708	35 042
	<b>310 133</b>	<b>183 766</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	138 000	137 620
Revisionsarvode	8 010	8 000
Löner och övriga ersättningar	0	1 500
Sociala avgifter	45 876	44 587
Pensionskostnader och förpliktelser	0	516
Övriga personalkostnader	391	0
	<b>192 277</b>	<b>192 223</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	457	278
Ränteintäkter skattekonto	0	165
Övriga ränteintäkter	13 872	19 171
	<b>14 329</b>	<b>19 613</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	95 624	135 283
Övriga räntekostnader	236	278
	<b>95 860</b>	<b>135 561</b>

nr

D





## HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	27 119 458	27 119 458
Anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Årets investeringar	2 375 343	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 315 601</b>	<b>27 940 258</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-11 435 977	-10 858 138
Årets avskrivningar	-669 199	-577 839
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>18 210 425</b>	<b>16 504 281</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	37 000	231 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>129 037 000</b>	<b>118 231 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	6 558 656	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>6 558 656</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andelar O2 Energi*	598 400	598 400
Andelar HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>599 100</b>	<b>599 100</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
*andelar köpta år 2008/2009 var 6 200kr/andel föreningar har 112 andelar.		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Övriga kortfristiga fordringar	43 803	0
Skattekonto	526	1 454
Skattefordran	0	363
	<b>44 329</b>	<b>1 817</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	152 057	148 788
Upplupna intäkter	349	146
	<b>152 406</b>	<b>148 934</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

*ms*

*ms*

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2016-08-31	2015-08-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fonus medlemskonto	584	559			
		<b>584</b>	<b>559</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassan	0	13 064			
	Fordran för redovisning	2 664	2 000			
	SBAB	1 151 048	2 324 942			
	Swedbank	1	33 037			
		<b>1 153 712</b>	<b>2 373 042</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	3 637 527	1 281 216	1 259 517
	Resultatdisposition			1 462 919	-203 402	-1 259 517
	Årets resultat					-364 281
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 501 285</b>	<b>2 814 130</b>	<b>5 100 446</b>	<b>1 077 813</b>	<b>-364 281</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2850859501	0,52%	2016-10-28	2 400 000	0
	Swedbank	2854140668	0,58%	2016-09-28	2 000 000	0
	Swedbank	2854562358	0,54%	2016-11-28	4 300 000	0
	Swedbank	2857152892	0,70%	2016-12-22	6 000 000	0
	Swedbank	2857495697	0,84%	2016-10-27	1 500 000	0
					<b>16 200 000</b>	<b>0</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 200 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 200 000
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				6 150	6 150
	Momsskuld, p-platser				2 933	2 711
					<b>9 083</b>	<b>8 861</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				8 919	6 957
	Förutbetalda hyror och avgifter				488 538	481 372
	Övriga upplupna kostnader				251 498	179 449
					<b>748 955</b>	<b>667 778</b>

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

20

05



**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

**Noter**

**2016-08-31**

**2015-08-31**

Stockholm, den 5/11 2016

Bo-Erik J Sandholm

Peter Jansson

Peter Rhodin

Petra Larsson Mucha

Thomas Bäcklin

Veronica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har 16 - 11 - 11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Karin Pettersson

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 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### 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 revisionsd. För revisorn från BoRevision innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2016-08-31 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 2015-09-01 - 2016-08-31.

#### 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 revisionsd 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 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 11/11-16

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

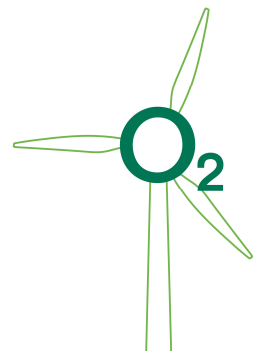
**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



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

*Andelsägare i*



o2 EL EKONOMISK FÖRENING