

Den klimatsmarta föreningen

Brf Toppsockret

Årsredovisning 2011/12



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/bostadsrättshavare 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.



K A L L E L S E

Medlemmarna i HSB:s Brf Toppsockret kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdag 4 december 2012, 18.30 (årsstämman från ca 19.10)

Plats: Söderledskyrkan, Hökarängssalen

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

Dagordning:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) 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, **Bilaga 1 Gruppanslutning Bredbandsbolaget**
- 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 stämma kan rösta för sig själv samt den medlem som företräds genom fullmakt.

Vänliga hälsningar, Toppsockrets styrelse



Bilaga 1. Årsstämma i Brf Toppsockret, 4 december 2012.

§17 Förslag från styrelsen.

Gruppanslutning till Bredbandsbolaget

Bakgrund

Under våren besökte 2 representanter ur styrelsen ett informationsmöte, där HSB:s samarbetspartner Bredbandsbolaget (härefter kallat "BBB") informerade om ett erbjudande att ge alla föreningens lägenheter tillgång till internet och telefoni genom en kollektiv anslutning, sk gruppanslutning. I vår förening är idag mer än 50 % av lägenheterna anslutna till BBB, där medlemmarna minst betalar 240 SEK/månad, där många av medlemmarna använder även telefoni- och TV-tjänsterna. De flesta ser idag tillgång till internet lika självklart som både telefon och TV och i och med detta avtal så får föreningen det på ett enkelt och prisvärt sätt.

Teknik

Erbjudandets tekniska innehåll är 10/100 Mbit internet anslutning, samt IP telefoni, via en Internet router som ger trådlös internet anslutning. Tekniken tillåter fortsatt användning av de telefoner som man redan äger. Denna kapacitet innebär också att man kan se på TV via bredbandet om man så önskar. I takt med att avtalet mellan BBB och HSB utvecklas, kommer även vi att få ta del av framtida ökat produktutbud och prisförbättringar. Styrelsen anser att BBB:s produkt ligger väl i marknadens framkant, vad gäller snabbhet och konkurrenskraftigt pris.

Ekonomi

Efter en gruppanslutning av Toppsockret, så kommer de nuvarande enskilda medlemmars abonnemang att konverteras till den nya gemensamma abonnemangsformen av Bredbandsbolaget automatiskt. Det flertal medlemmar som idag använder Bredbandsbolaget i huset, och betalar minst 240 kr/mån, slipper då månadskostnaden. Abonnemanget övergår istället på föreningen, till en kostnad av 125 kr/mån per lägenhet. I denna tjänst ingår dessutom grundavgiften av telefoni. För flertalet medlemmar blir det alltså en lägre kostnad och ger dem som bara vill ansluta sin telefon denna väg en motsvarande eller lägre månadskostnad än idag. Andra kostnader som till exempel samtalskostnader och ytterligare kanalpaket, faktureras det enskilda hushållet även i fortsättningen. Styrelsens bedömning är att gruppanslutningen i sig inte kommer att medföra höjda årsavgifter under kommande år.

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen föreslår årsstämman, att bifalla styrelsens förslag att ansluta föreningen till Bredbandsbolagets Gruppanslutning. Detta ökar medlemsnyttan på motsvarande sätt som vi erbjuder våra medlemmar Comhem för TV och Bostadsrättstillägget som mervärde i avgiften.



Toppsockrets styrelse 2012

Stående: Petra Larsson-Mucha, Herbert Seidl, Mia Salétros, Peter Rhodin.

Sittande: Christer Carlström, Thomas Bäcklin, Peter Jansson.

Fattas i bild: Bosse Sandholm, Ralf Örvi HSB.

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 2011-09-01–2012-08-31. 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 Mia Salétros, Peter Jansson, Peter Rhodin, suppleanterna Herbert Seidl, Ellinor Jonasson, Christer Carlström, Bosse Sandholm samt HSB Stockholms representant och ledamot Ralf Örvi.

I tur att avgå på årsstämman är Thomas Bäcklin, Ellinor Jonasson, Christer Carlström och Bosse Sandholm.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Leif Rahm och revisorsuppleant Nina Färdig, valda av föreningen, samt en revisor hos Borevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 29 november 2011. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden, utöver årsstämman och därefter påföljande konstituerande möte.

Arvoden

Arvoden till styrelse och övriga förtroendevalda har utgått med 120 400 kr (119 200), 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 lag från Toppsockret kom etta.

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 (179) vid årets slut per den 2012-08-31.

Lägenhetsöverlåtelse

Under räkenskapsåret har 13 (20) överlåtelse skett, varav 7 har inneburit överlåtelse till helt nya medlemmar och 6 har varit gåvor och arv inom föreningen.

Administration och förvaltning

HSB Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och förvaltare har varit Katarina Helin. Energibevakning har ansvarat för den tekniska fastighetsskötseln. Trappstädningen har utförts av HZ Städ större delen av året och sedan övertagits av Colombus 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 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 senast 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.

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 innevarande år har alla brister åtgärdats till ett helt felfritt protokoll. Nästa OVK skall göras under 2017.

Skyddsrumsbesiktning

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

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 Högdalshallen. På tisdagar har flera veteraner gått stavgång, ibland med utflykter per bil. Träffar med kaffe hålls en gång i månaden och vid flera träffar har föredrag hållits bl.a. om Strindberg och Hasse & Tage. Bland kulturutflykter kan särskilt nämnas besök på Bonnierska porträttsamlingen på Djurgården, Rikstadshuset, Strindbergsmuseet, Sveriges Television (SVT) och Marabouparken. I Strindbergs anda gick också vårens resa till Dalarö med guidad vandring i Strindbergs fotspår. Lucia firade med Luciasånger av husets egna barn och jullunch avåts på restaurang Magnolia i Stora Sköndal. 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 Toppsockret. Samtliga utgåvor av *Husbladet* sedan 2003 finns även lagrat digitalt på hemsidan.

Hemsidan

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

Fastighetsbesiktning och städdag

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes den 24 april, då styrelsen fastslog en åtgärdsplan inför städdagen. Årets städ- och fixardag genomfördes därefter lördagen den 12 maj. Det blev ännu en dag då medlemmarna lyckades träffas i en rekordstor skara, trots ett väder med lätt duggregn utan sol. Hobbyrummet i källaren livades upp genom att väggarna och elementet målades om, storstädning gjordes i cykelkällaren där gamla cyklar togs bort och gången sopades, Rhododendron-växterna framför murarna vid infarten flyttades till slänten utanför cykelkällaren, för att bereda plats för mer soltåliga växter. Hela gången vid cykelkällaren förstärktes med mer grus och gräsmattan jämnades till med mer jord och gräs såddes, där elkabeln har lagts ut i marken för de nya två gatlamporna. Bytesrummet rensades ur, mossan togs bort på asfalten vid piskställningarna och utemöblerna spolades rent. Lotteri med vinster för både stora och små samt en gemensam lätt lunch med fika avslutade den trevliga dagen.

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 Toppsockrets miljöbelastning, genom 20-25 % lägre energianvändning av både fjärrvärme och el, utan de flesta av åtgärderna har dessutom redan betalat tillbaka sig själva genom en lägre driftkostnad. Byggnationen av källsorteringshuset 2005 "Ketchuphuset", 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 fördjupa planeringen för renovering av köksstammarna.

Underhåll och investeringar under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har två helt nya gatlampor satts upp längs gångvägen utanför cykelförrådet. De rörelsestyrda strålkastarna på stora parkeringen vid garaget har bytts ut mot nya, som tänds om någon rör sig på väg upp för slänten till parkeringen. Dörröppnare ut mot stora parkeringen har installerats, vilket var ett önskemål från flera medlemmar i KTH-enkäten.

En avgasare har installerats i värmecentralen, som arbetar med kontinuerlig avgasning och upprätthåller en minimal luftmängd i värmesystemet så att korrosionsproblem undviks och förlänger dess livslängd. En genomgång av HSB i tvättstugorna, ledde till att vi åtgärdade några fel på manglarna. Ett drygt tjugotal lägenheter fick nya frånluftsdon på toaletten eller köket, som antingen var av fel sort eller saknades helt, efter anmärkning i OVK besiktningen. Några lägenheter fick bygga om frånluftskanalerna i köket, som inte följde kraven. Samtliga 77 anmärkningar i Elrevisionen har åtgärdats under året, allt från osäkra eldragningar i cykelkällaren till att sätta upp elstigarschema i elcentralerna. STOKAB har dragit in en ny fiberkabel till huset, som är en del i kommunens satsning, att alla fastighetsägare ska ha möjlighet till snabb anslutning till leverantörsberoende fibernät framöver.

Årets största satsning har varit att fräsa in nya större skrapmattor, samt att köpa mjuka mattor som ska användas vintertid, i alla entréer. Denna kombination av mattor suger upp salt och förhindrar grus att sprida sig i hela huset, vilket gör att städningen både blir enklare och billigare. Marmorn slits dessutom mindre, vilket ökar dess livslängd. Under sommaren gjordes grovstädning på alla golv, för att få bort gammal polish på all marmoryta för att golvet skulle få sin ursprungliga lyster.

Föreningens intäkter

Årsavgifterna för lägenheterna har varit oförändrade under året. Avgifterna för bostäder utgjorde 2012-08-31 i genomsnitt 550 kr (541) kr per kvm lägenhetsyta (även kallad Boarea) och år. Influtna årsavgifter har uppgått till 5 908 164 kr (5 814 376) samt inkomst av hyror (bil-, MC-platser och förråd) till 242 215 kr (242 250).

Föreningens övergripande ekonomi och inriktning

Under budgetåret har 1,1 mkr amorterats av på ingående befintliga lån på 7,3 mkr. De totala utgående lånen för året var 6,2 mkr, som motsvarar knappt 43 400 kr (51 000) per lägenhet, eller ca 580 kr/m² (680) 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 02 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: dessutom 985 429 som är helt avskrivna.

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	17 521 550	175 215	1,00 %	-7 749 802	9 771 748
Tak	5 476 196	136 905	2,50 %	-273 810	5 202 386
Fasadrenovering	2 656 704	132 835	5,00 %	-933 483	1 723 221
Fritidslokal	479 579	23 978	5,00 %	-95 912	383 667
S:a ombyggnationer	8 612 479	293 718		-1 303 205	7 309 274

Bokslut

Årets bokslut visar ett **överskott på 446 459 kr** (754 230).

Not. I resultatet ingår flera större direktavskrivningar i periodiskt underhåll. De största är i storleksordning de nya skrapmattorna i entréerna, avgasaren i värmecentralen, två helt nya gatlampor utanför cykelkällaren, den nya dörröppnaren ut mot parkeringen, samt alla åtgärder efter elrevisionen och OVK.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat

4 519 836 :-

Årets resultat

446 459 :-

4 966 295 :-

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad

- 797 964 :-

Överföring till yttre underhållsfond

1 000 000 :-

Balanserat resultat

4 764 259 :-

4 966 295 :-



Vänligen, Toppsockrets styrelse





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

2011-09-01 - 2012-08-31



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 169 593	6 112 805
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 016 626	-3 646 039
Planerat underhåll		-797 964	-651 606
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-196 465	-187 599
Avskrivningar	Not 3	-468 933	-507 145
Summa fastighetskostnader		-5 479 988	-4 992 389
Bruttoresultat		689 605	1 120 415
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-166 186
Rörelseresultat		689 605	954 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 712	37 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-246 858	-239 013
Summa finansiella poster		-243 146	-201 301
Resultat efter finansiella poster		446 459	752 928
Inkomstskatt		0	1 302
Årets resultat		446 459	754 230

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 17 199 186 17 668 119

Mark och markanläggningar

Not 8 820 800 820 800

18 019 986 18 488 919

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 599 100 599 100

599 100 599 100

Summa anläggningstillgångar

18 619 086 19 088 019

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 25 982

Avräkningskonto HSB Stockholm

711 167 640 121

Övriga fordringar

Not 10 296 206

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 79 572 79 493

791 034 745 802

Kortfristiga placeringar

Not 12 466 434

Kassa och bank

Not 13 34 149 235 515

Summa omsättningstillgångar

825 650 981 751

Summa tillgångar**19 444 736 20 069 770**

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****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

Underhållsfond

2 695 143

2 016 749

7 010 558

6 332 164*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 519 836

4 444 000

Årets resultat

446 459

754 230

4 966 296

5 198 230

Summa eget kapital

11 976 854

11 530 395**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 208 261

7 308 261

Leverantörsskulder

44 401

41 186

Skatteskulder

87 255

69 213

Fond för inre underhåll

297 916

301 173

Övriga skulder

Not 16

9 120

8 738

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

820 929

810 805

Summa skulder

7 467 882

8 539 376**Summa eget kapital och skulder**

19 444 736

20 069 770**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

18 238 600

18 238 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Org Nr: 702002-3532

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Kassaflödesanalys	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	446 459	752 928
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	468 933	507 145
Inkomstskatt	0	1 302
Kassaflöde från löpande verksamhet	915 392	1 261 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 781	-29 999
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 506	28 385
Kassaflöde från löpande verksamhet	969 680	1 259 762
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-5 287 697
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 287 697
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 100 000	2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	2 900 000
Årets kassaflöde	-130 320	-1 127 935
Likvida medel vid årets början	875 636	2 003 571
Likvida medel vid årets slut	745 316	875 636

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm

**HSB Bostadsrättsförening i 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 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 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
120 400	119 200
37 480	36 127
<u>157 880</u>	<u>155 327</u>

Revisorer

Föreningsvald

8 000 8 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

1 500	975
471	316
545	599
<u>2 516</u>	<u>1 890</u>

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

168 396 165 217

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 908 164	5 814 376
	Hyrer	242 215	242 250
	Övriga intäkter	30 144	64 433
	Bruttoomsättning	6 180 523	6 121 059
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 930	-8 249
	Hyresförluster	0	-5
		6 169 593	6 112 805
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	171 246	167 967
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	581 351	673 208
	Reparationer	837 289	392 821
	El	179 981	199 122
	Uppvärmning	1 145 343	1 126 544
	Vatten	173 598	169 290
	Sophämtning	174 946	175 513
	Fastighetsförsäkring	85 843	80 182
	Kabel-TV	89 179	88 523
	Övriga avgifter	3 300	38 258
	Förvaltningsarvoden	381 609	340 995
	Övriga driftskostnader	192 942	193 617
		4 016 626	3 646 039
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	312 120	312 120
	Om- och tillbyggnad	156 813	195 025
		468 933	507 145
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Utrangering tak	0	166 186
		0	166 186
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 516	8 472
	Övriga ränteintäkter	1 196	29 240
		3 712	37 712
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	246 858	241 990
	Erhållna räntebidrag	0	-3 785
	Övriga räntekostnader	0	808
		246 858	239 013



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Noter	2012-08-31	2011-08-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 119 458	21 927 612
Utrangering takombyggnad	0	-284 350
Årets investeringar	0	5 476 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 119 458	27 119 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 451 339	-9 062 358
Årets avskrivningar	-468 933	-507 145
redan avskrivet belopp tak	0	118 164
Utgående avskrivningar	-9 920 272	-9 451 339
Bokfört värde	17 199 186	17 668 119
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 127 000	73 127 000
Mark	37 000 000	37 000 000
	110 127 000	110 127 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	820 800	820 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	820 800	820 800
Bokfört värde	820 800	820 800
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar O2 Energi*	598 400	598 400
Andelar HSB Stockholm	500	500
Andelar Fonos	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	599 100	599 100
* Anskaffningsvärdet för de första köpta andelarna var 5 000kr/andel och för de andelar köpta år 2008/2009 var det 6 200kr/andel.		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	296	206
	296	206
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	29 331	27 180
Medlemsavgift HSB	12 394	11 184
Ekonomiskt avtal	16 516	15 971
Administrativt avtal	11 574	11 191
Kabel tv	7 479	7 341
Bredband	275	0
Digitala förvaltningstjänster	475	0
Förutbetalda kostnader	0	725
Upplupna intäkter	1 528	5 901
	79 572	79 493
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Fonos medlemskonto	466	434
	466	434

**HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm**

Noter		2012-08-31	2011-08-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassan	4 316	6 574			
	Swedbank	29 833	228 941			
		34 149	235 515			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 501 285	2 814 130	2 016 749	4 444 000	754 230
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			678 394	75 836	-754 230
	Årets resultat					446 459
	Belopp vid årets slut	1 501 285	2 814 130	2 695 143	4 519 836	446 459
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2755166994	3,13%	2012-08-28	708 261	0
	Swedbank	2850859501	3,64%	2012-12-03	5 500 000	0
					6 208 261	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 208 261
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 208 261
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				6 150	5 900
	Momsskuld p-platser				2 970	2 838
					9 120	8 738
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				48 505	49 245
	Förutbetalda hyror och avgifter				513 454	489 552
	Städ				44 000	0
	El				10 239	13 303
	Fjärrvärme				38 405	39 577
	Sophämtning				13 549	18 249
	Fastighetsskötsel				5 490	19 111
	Fastighetsskötsel, mark				16 250	0
	Löpande underhåll, byggnad				3 794	0
	Löpande underhåll, VVS				3 053	0
	Löpande underhåll, Mark				113 685	0
	Borevision				10 505	10 230
	Planerat Underhåll ventilation				0	170 000
	Övriga upplupna kostnader				0	1 538
					820 929	810 805



HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

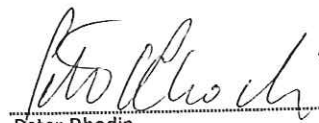
Noter

2012-08-31 2011-08-31

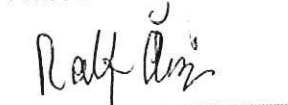
Stockholm, den 30/10-12


Marie Saletros-Jönsson


Peter Jansson

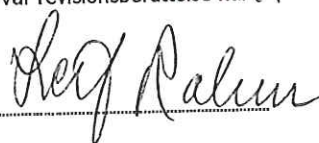

Peter Rhodin


Petra Larsson Mucha


Ralf Örv


Thomas Bäcklin

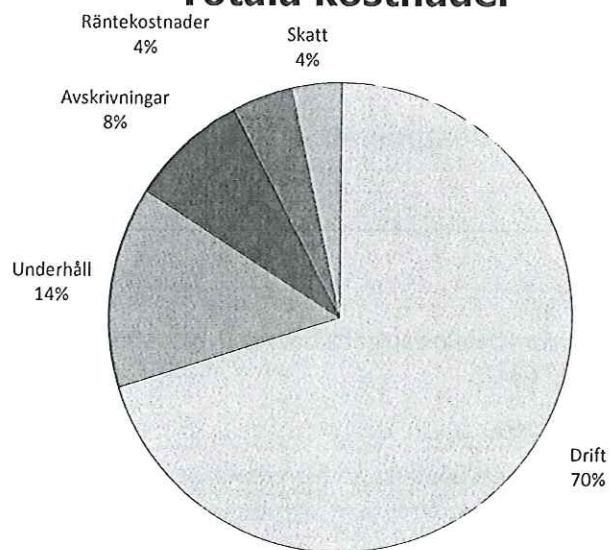
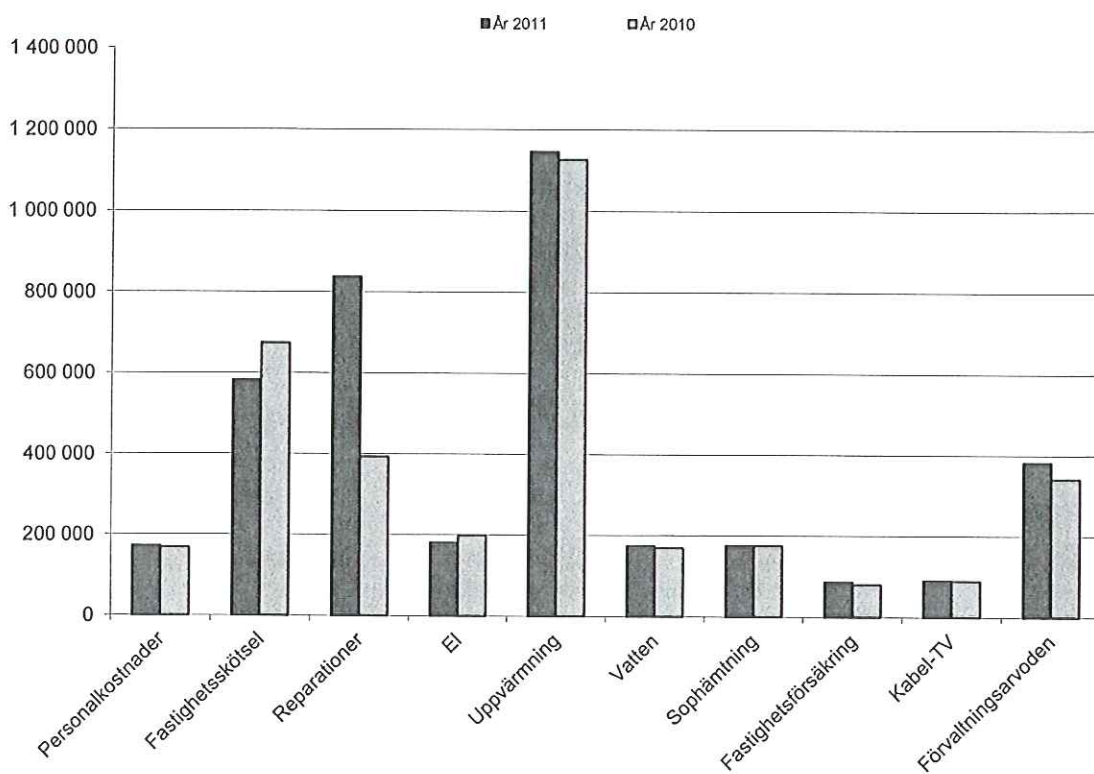
Vår revisionsberättelse har 9 - 11 - 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ralf Rahm


Sajan Singh Dang

Av föreningen vald revisör

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm

Organisationsnummer 702002-3532

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening i Toppsockret i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening i Toppsöcket i Stockholm för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13/11 2012

Av föreningen vald revisor

Leif Rahm

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sajjan Singh Dang



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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: Värde på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas 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.

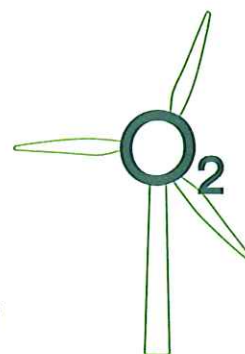
Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



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

Andelsägare i



o2 EL EKONOMISK FÖRENING