



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 477 068	9 437 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 807 610	-5 908 885
Övriga externa kostnader	Not 3	-181 192	-153 891
Planerat underhåll		-175 340	-284 079
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-537 379	-430 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 392	-1 021 225
Summa rörelsekostnader		-7 888 913	-7 799 015
Rörelseresultat		1 588 155	1 638 416
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	27 181	57 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-904 227	-1 193 569
Summa finansiella poster		-877 046	-1 135 906
Årets resultat		711 108	502 510

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	39 866 737	35 862 828
		<u>39 866 737</u>	<u>35 862 828</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 867 437</u>	<u>35 863 528</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 350	1 700
Avräkningskonto HSB Stockholm		799 556	4 669 781
Placeringskonto HSB Stockholm		3 408 395	3 384 416
Aktuell skattefordran		22 598	0
Övriga fordringar	Not 9	18 394	23 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	223 872	180 812
		<u>4 478 165</u>	<u>8 259 764</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	393	393
Kassa och bank	Not 12	11 826	5 908
Summa omsättningstillgångar		<u>4 490 384</u>	<u>8 266 065</u>
Summa tillgångar		<u>44 357 821</u>	<u>44 129 593</u>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		456 665	456 665
Upplåtelseavgifter		357 730	357 730
Yttre underhållsfond		9 775 683	9 073 762
		<u>10 590 078</u>	<u>9 888 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 546 748	4 746 159
Årets resultat		711 108	502 510
		<u>5 257 857</u>	<u>5 248 669</u>
Summa eget kapital		<u>15 847 935</u>	<u>15 136 826</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 696 788	27 197 260
Leverantörsskulder		370 289	318 866
Aktuell skatteskuld		0	11 047
Fond för inre underhåll		120 376	124 465
Övriga skulder	Not 15	11 250	3 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 311 183	1 337 378
Summa skulder		<u>28 509 886</u>	<u>28 992 766</u>
Summa eget kapital och skulder		44 357 821	44 129 593
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		43 166 200	43 166 200
Summa ställda säkerheter		43 166 200	43 166 200
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	711 108	502 510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 187 392	1 021 225
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 898 500</u>	<u>1 523 735</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 647	54 170
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>17 592</u>	<u>-360 050</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 851 445</u>	<u>1 217 855</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 191 301	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 191 301</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 472	-446 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-500 472</u>	<u>-446 460</u>
Årets kassaflöde	-3 840 328	771 395
Likvida medel vid årets början	8 060 498	7 289 103
Likvida medel vid årets slut	4 220 170	8 060 498

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



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1 (K2) och BFAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 250 521	8 250 888
Bredband	355 500	355 500
Hyror	815 811	806 616
Övriga intäkter	72 367	32 365
Bruttoomsättning	9 494 199	9 445 369
Avgifts- och hyresbortfall	-16 751	-7 439
Hyresförluster	-380	-499
	9 477 068	9 437 431
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	621 484	725 225
Reparationer	738 615	615 747
El	209 693	272 680
Uppvärmning	2 478 551	2 603 939
Vatten	240 446	232 846
Sophämtning	185 943	176 825
Fastighetsförsäkring	116 005	79 587
Kabel-TV och bredband	441 633	518 856
Fastighetsskatt	333 559	331 745
Förvaltningsarvoden	406 161	316 389
Övriga driftskostnader	35 520	35 046
	5 807 610	5 908 885
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 873	16 864
Hyror och arrenden	5 148	365
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 902	17 675
Administrationskostnader	46 534	29 362
Extern revision	17 488	18 825
Konsultkostnader	13 297	10 000
Medlemsavgifter	64 950	60 800
	181 192	153 891
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	245 452	168 464
Revisionsarvode	14 250	7 500
Övriga arvoden	1 500	3 000
Löner och övriga ersättningar	150 000	150 000
Sociala avgifter	126 177	101 771
Övriga personalkostnader	0	200
	537 379	430 935
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 789	7 514
Ränteintäkter HSB placeringskonto	23 979	49 746
Ränteintäkter skattekonto	173	90
Övriga ränteintäkter	240	313
	27 181	57 663
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	904 227	1 193 569
	904 227	1 193 569

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	48 225 643	48 225 643			
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000			
Årets investeringar	5 191 301	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 266 944	49 075 643			
Ingående avskrivningar	-13 212 815	-12 198 716			
Årets avskrivningar	-1 187 392	-1 014 099			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 400 207	-13 212 815			
Utgående bokfört värde	39 866 737	35 862 828			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 400 000	97 400 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 436 000	2 436 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 800 000	55 800 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 198 000	2 198 000			
Summa taxeringsvärde	157 834 000	157 834 000			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper				
Ingående anskaffningsvärde	700	700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	18 394	23 055			
	18 394	23 055			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	223 872	180 812			
	223 872	180 812			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kortfristiga placeringar				
Medlemskonto ek föreninge	393	393			
	393	393			
Not 12	Kassa och bank				
Handkassa	11 826	5 908			
	11 826	5 908			
Not 13	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	9 073 762	4 746 159	502 510
Resultatdisposition			701 921	-199 411	-502 510
Årets resultat					711 108
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	9 775 683	4 546 748	711 108

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 14	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	45619	4,78%	2017-06-01	6 475 000	70 000
Stadshypotek	45624	4,75%	2015-06-01	6 475 000	70 000
Stadshypotek	752738	1,72%	2015-06-01	1 140 660	34 740
Stadshypotek	752739	1,72%	2015-06-01	6 157 234	187 532
Stadshypotek	756049	1,30%	2015-06-03	6 448 894	196 412
				26 696 788	558 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 138 104

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 903 368

Not 15	Övriga skulder	
Källskatt	11 250	3 750
	11 250	3 750

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	68 368	0
Förutbetalda hyror och avgifter	737 184	709 423
Övriga upplupna kostnader	505 631	627 955
	1 311 183	1 337 378

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

Stockholm, den

Per Olofsson Samuel Robertsson Toni Jonsson

Ulf Ekström Vahid Jafarpour Ylwa Schibort

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

Av föreningen vald revisor BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014-12-31 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 Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den /

Av föreningen vald

revisor

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2014-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den _____ / _____

Styrelsen