



HSB BRF SKÖNDAL ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm
avger härmed redovisning av föreningens förvaltning för
räkenskapsåret 2013-01-01-2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i kvarteren:
Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)
Veteskorpan:5 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59)
Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)
Byggår 1954/55
Föreningen är medlem i HSB Stockholm

Bostadslägenheter – antal ytor

Föreningens fastigheter består av 237 lägenheter,
uppdelat på 30 fyror, 51 treor, 113 tvåor och 43 ettor.

Bostadsytan för samtliga bostadsrättslägenheter uppgår
till 14.109 kvadratmeter.

Lokaler, p-platser, garage – antal

7 st lokaler hyrs ut kommersiellt
76 st parkeringsplatser
76 st garage varav 6 st inkluderar ett motorcykelgarage
samt 3 st separata mc-garage
1 st av bil/mc garagen nyttjas som flerplatsgarage för mc
1 st av bil/mc garagen nyttjas av föreningen som traktorgarage mm
4 st av bil/mc garagen hyrs ut som ett enda stort garage.

Lokaler för fritid, samvaro och hobby

Föreningslokal på Kubbegatan 35 och Sköndalsvägen 78
samt hobbylokal på Kubbegatan 24.

Styrelse

Styrelsen har bestått av sex ledamöter och två suppleanter
och har varit konstituerad enligt följande:

Ordinarie;

Ordförande: Ulf Ekström
Vice Ordförande: Per Olofsson



Sekreterare: Samuel Robertsson

Ledamot: Ylwa Schibort

Ledamot : Toni Jonsson

Ledamot: Mikael Svenske (HSB)

Suppleanter:

Suppleant: Anneli Lindqvist

Suppleant: Justyna Kaczmarczyk

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter Ulf Ekström, Per Olofsson, Samuel Robertsson och Ylwa Schibort, två i förening.

Revisorer

Krister Arweström har varit vår revisor, vald av föreningen, samt en revisor hos BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningens sammansättning har varit Fredrik Björkquist (sammankallande) och Annika Karlsson.

Föreningens ombud

Anneli Lindqvist samt Toni Jonsson valdes att representera föreningen i HSB's Distriktsstyrelses årsstämma, möten och konferenser.

Mötesverksamhet

Under verksamhetsåret har 16 protokollförda styrelsemöten genomförts. Vi har haft en höst och en vårfest.

Viktiga händelser under 2013

- Avgiftssänkning beslutad under 2011 har påverkat föreningen under räkenskapsåret 2012 och 2013. Föreningen har fortsatt god ekonomi.
- Beslutet att 2012 "höja värmekurvan" med 10 grader minskar klagomålen relaterade till kalla lägenheter kraftigt och är i princip obefintliga nu. Det har givetvis också inneburit en högre värmekostnad. Målet om 21 grader inomhus gäller fortfarande.
- Energieffektivisering är högt prioriterat sedan några år och under 2013 skrev föreningen under ett avtal att med Siemens som huvudentreprenör starta upp arbetet med att minska energiåtgången i våra fastigheter. Investeringen som är totalt ca 5 miljoner kronor har en beräknad återbetalningstid på 7 år.



- Prov av drevning av balkonger är gjord och upphandling genomförd . Det kommer att utföras hos de som tycker att det är nödvändigt.
- En fuktbesiktning av källare är genomförd och avrapporterad.
- Under 2013 har det visat sig tydligt att tillgängligheten till vår vicevärd Ylwa Schibort ökat väsentligt genom mobiltelefon, röstbrevlåda och mail. Vi jobbar på att finna lösningar att öka tillgängligheten ytterligare.
- Grävt upp och lagt ner nya dagvattenrör kring vår panncentral där det tidigare rann in mycket vatten.
- Toni Jonsson har varit på kurs i webhantering och ansvarar för vår web. Uppdateringarna där blir fler och fler och vi börjar under året också konkret arbeta med webben för att informera om pågående arbeten i föreningen.
<http://www.hsb.se/stockholm/skondal>.
- Tecknat ett nytt avtal med VM-Tak som skall hjälpa föreningen med istappar och snöskottning på taken.
- Vi gör kontinuerligt brandsyn och rensar i källarna. Generellt får inget stå i källargångarna och det som finns där skall bort. Oanvända cyklar och barnvagnar tas bort och mellanförvaras innan de slängs eller skänks.
- Tecknar nytt avtal angående parkeringen på gårdarna. Q-park. Omgående blev parkeringssituationen på gården mycket bättre.
- Offerter kring våra trädgårdar har sysselsatt styrelsen mycket under året. Vi bedömde det till slut enklast att bibehålla vår nuvarande entreprenör Trångsunds Trädgård&Fastighetsservice AB som sköter underhållet inne i fastigheterna att också sköta trädgårdarna. Det blir i princip en person som alltid kommer finnas tillgänglig för våra fastigheter därifrån. Det kommer innebära en ännu högre tillgänglighet tror vi och något som många i föreningen efterfrågat. Till detta har styrelsen utsett Anneli och Justyna i styrelsen att speciellt koncentrera sig på arbetet att fräscha upp våra planteringar med start under Maj-2014.
- Fönster är en viktig del i vår underhållsplan för 2014 och vi gör en inventering under hösten Fönstren är överlag fortsatt bra utom i söderlägen. Vi kommer se över dem mer under 2014.

Framtiden 2014 –2015

- Siemens startar upp energieffektiviseringsprojektet med SB Ventilation och NGL som underentreprenörer. Informationsmöten hålls och Sep-2014 börjar Siemens garanti att gälla.
- Vi tittar på ytterligare besparingsåtgärder vad gäller vår elkostnad.



- Arbetet med att fräscha upp våra planteringar blir ett viktigare och viktigare arbete med start i Maj-2014.
- Tillgängligheten för de boende är viktig. E-post tillkommer som ytterligare en plattform att informera kring arbetet med fastigheterna.
- En hel del lån förfaller till ändringar 2014-06-01 och det innebär ett viktigt arbete under första halvåret 2014.

Förvaltnings-, skötsel- och försäkringsavtal

- Vicevärd har varit Ylwa Schibort.
- Fastighetsstädningen har utförts WM Städ pool AB.
- Fastighetsjouren på icke kontorstid har skötts av Bravida Sverige AB
- Trädgårdsskötsel har skötts av Stockholm Entreprenad AB.
- Snöröjning har skötts av Stockholm Entreprenad AB.
- Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos HSB's Fastighetsförsäkring (Marsh AB).
- Fastighetsskötsel har köpts in löpande av Trångsunds Trädgårds och Fastighetsservice AB.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 20 st bostadsrätter överlåtits inom föreningen. Priserna steg rejält under 2013 efter att under många år ligga en bra bit under prisutvecklingen i City. Fortsatt stigande prisnivåer är väntade under 2014.

Fastighetsbesiktning

En översyn av föreningens fastigheter och områden har genomförts och protokollförts. Underhåll planeras enligt underhållsplanen.

Information

Informationsblad har anslagits löpande på porttavlor i trapphusentréerna. Hemsidan har också uppdaterats med aktuell information.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012 och 2013 efter en sänkning av avgiften under 2011. Höjda värmeavgifter från Fortum har dock påverkat resultatet negativt trots en relativt varm vinter.

Brf Sköndals totala lägenhetsyta uppgår till 14.109 kvm och omfattar 237 lägenheter. En genomsnittlig storlek på en lägenhet inom föreningen är 59,5 kvm. Årsavgiften för lägenheterna under verksamhetsåret uppgick detta verksamhetsår till 8 250 888 den genomsnittliga kostnaden per kvm och år var således 585 kr.



Större underhållsåtgärder under året

Inga större underhållsarbeten har egentligen gjorts under året men vi har bytt dörrstängare, bytt ut några tvättmaskiner, fortsatt byta ut till rörelsekänsliga lampor i källarna och jobbat en del med ventilationen.

Underhållsfond

Underhållsfondens syfte är att avsätta och fondera pengar till kommande underhållsarbeten av våra fastigheter. Belopp och identifiering av kommande underhåll sker med hjälp av föreningens underhållsplan som har ett tjugoårigt planeringsperspektiv. Föreningens stabila ekonomi gör att det positiva resultatet också ökar fondens värde som innan årets disposition nu är 9 073 762 kr.

Planerat underhåll

Årets underhåll uppgick till 284 079 kr.

Inre underhållsfond

Vi avsätter ej längre något belopp till den inre underhållsfonden. Tillsammans har vi 124 465 kr i fonden. Styrelsen beslutade med verkställande 2009-07-01 att avsättningen till inre fond upphör. Däremot finns fonden kvar i enlighet med stadgarna. Varje enskild medlems behållning framgår av den bifogade information som kvartalsvis skickas ut tillsammans med inbetalningsavierna för våra månadsavgifter.

Lån och amorteringar

Föreningens lån ligger tydligt i not 15.

Vid slutet av räkenskapsåret uppgick den totala belåningen till 27 197 260 kr.

Lånen amorteras med 1% per år.

Specialinlåning

Styrelsen kommer att fortsätta med specialinlåning i HSB samt fundera över om det går att finna avsättning för pengarna till bättre ränta.

Driftskostnader

Uppvärmningen av våra fastigheter är den största enskilda utgiftsposten. Under verksamhetsåret har den belastat föreningen med ett belopp på 2 603 939 kr. Den var 2 530 506 under 2012 och 2 173 084 kr under 2011.



Årets resultat

Stämmobeslut

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 746 159 kr
Årets resultat	<u>502 510 kr</u>
	5 248 669 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 284 079 kr
Avsättning till yttre fond	986 000 kr
Balanserat resultat	<u>4 546 748 kr</u>
	5 248 669 kr

Styrelsen tackar föreningens medlemmar, personal och entreprenörer m.fl. som under verksamhetsåret hjälpt oss att driva vår bostadsrättsförening.





Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	9 437 431	9 546 369
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-6 161 966	-6 550 662
Planerat underhåll		-284 079	-68 119
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-331 745	-352 503
Avskrivningar	Not 3	-1 021 225	-1 045 835
Summa fastighetskostnader		-7 799 015	-8 017 119
Rörelseresultat		1 638 416	1 529 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	57 663	72 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 193 569	-1 279 859
Summa finansiella poster		-1 135 906	-1 207 361
Årets resultat		502 510	321 889

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

34 726 092

35 714 124

Mark och markanläggningar

Not 7

1 136 736

1 162 803

Inventarier

Not 8

0

7 126

35 862 828

36 884 053

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9

700

700

700

700

Summa anläggningstillgångar

35 863 528

36 884 753

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 700

3 974

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 669 781

3 948 132

Placeringskonto HSB Stockholm

3 384 416

3 334 670

Övriga fordringar

Not 10

23 055

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

180 812

266 141

8 259 764

7 552 917

Kortfristiga placeringar

Not 12

393

393

Kassa och bank

Not 13

5 908

5 908

Summa omsättningstillgångar

8 266 065

7 559 218

Summa tillgångar**44 129 593****44 443 971**

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

456 665

456 665

Upplåtelseavgifter

357 730

357 730

Underhållsfond

9 073 762

7 962 881

9 888 1578 777 276*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 746 159

5 535 152

Årets resultat

502 510

321 889

5 248 6695 857 040

Summa eget kapital

15 136 82614 634 316**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

27 197 260

27 643 720

Leverantörsskulder

318 866

487 681

Skatteskulder

11 047

33 342

Fond för inre underhåll

124 465

133 267

Övriga skulder

Not 16

3 750

14 627

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 337 3781 497 017

Summa skulder

28 992 76629 809 654**Summa eget kapital och skulder****44 129 593****44 443 971****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

43 166 200

43 166 200

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

43 166 200

43 166 200

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	502 510	321 889
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 021 225	1 045 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 523 735</u>	<u>1 367 724</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	64 548	2 607
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-370 428	69 640
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 217 855</u>	<u>1 439 971</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-446 460	-382 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-446 460</u>	<u>-382 580</u>
Årets kassaflöde	771 395	1 057 391
Likvida medel vid årets början	7 289 103	6 231 712
Likvida medel vid årets slut	8 060 498	7 289 103

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rakplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-50 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 ränteläntäkter 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 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer**Medelantal arvoderad personal**

Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
1	2
1	2

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
168 464	155 000
53 698	18 066
222 162	173 066

Revisorer

Föreningsvald

7 500	7 500
-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Pensionskostnader och förpliktelser

153 000	174 930
48 073	54 963
0	5 425
201 073	235 318

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

430 735	415 884
---------	---------

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 250 888	8 250 698
	Hyrer	804 912	784 900
	El, enhetsmätning	1 704	1 704
	Bredband	355 500	355 500
	Övriga intäkter	32 365	168 169
	Bruttoomsättning	9 445 369	9 560 971
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 439	-14 011
	Hyresförluster	-499	-591
		9 437 431	9 546 369
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	430 935	433 884
	Fastighetsskötsel och lokavård	725 225	853 528
	Reparationer	615 747	881 411
	* El	272 680	345 397
	Uppvärmning	2 603 939	2 530 506
	* Vatten	232 846	224 168
	Sophämtning	176 825	164 954
	Fastighetsförsäkring	79 587	76 380
	Kabel-TV	163 293	179 380
	Övriga avgifter	372 427	372 497
	Förvaltningsarvoden	316 389	278 031
	Övriga driftskostnader	172 073	210 526
		6 161 966	6 550 662
	* 18 160 kr avser vatten. Bokfört som el 2012.		
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	152 942	152 942
	Om- och tillbyggnad	835 090	859 701
	Markanläggningar	26 067	26 067
	Inventarier	7 126	7 125
		1 021 225	1 045 835
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 514	8 209
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	49 746	63 848
	Ränteintäkter skattekonto	90	81
	Övriga ränteintäkter	313	359
		57 663	72 498
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 193 569	1 273 735
	Övriga räntekostnader	0	6 124
		1 193 569	1 279 859



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 477 084	47 477 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 477 084	47 477 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 762 960	-10 750 317
Årets avskrivningar	-988 032	-1 012 643
Utgående avskrivningar	-12 750 992	-11 762 960
Bokfört värde	34 726 092	35 714 124
Taxeringsvärde		
Byggnader	99 836 000	94 635 000
Mark	57 998 000	48 995 000
	157 834 000	143 630 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	748 559	748 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 598 559	1 598 559
Ingående ackumulerade avskrivningar	-435 756	-409 689
Årets avskrivningar	-26 067	-26 067
Utgående avskrivningar	-461 823	-435 756
Bokfört värde	1 136 736	1 162 803
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	121 088	121 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 088	121 088
Ingående avskrivningar	-113 962	-106 837
Årets avskrivningar	-7 126	-7 125
Utgående avskrivningar	-121 088	-113 962
Bokfört värde	0	7 126
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i Fonus	200	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 055	0
	23 055	0
Not 11 Förutbetalda kostnader		
Bredband	59 250	59 253
Ekonomisk förvaltning	65 457	75 213
Drift och energi avtal	9 191	0
Fastighetsförsäkring	0	79 587
Kabel TV	36 240	46 170
Vatten	5 143	2 728
Övriga upplupna kostnader	5 531	3 190
	180 812	266 141



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fonus medlemskonto	393	393			
		393	393			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	5 908	5 908			
		5 908	5 908			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	7 962 881	5 535 152	321 889
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 110 881	-788 992	-321 889
	Årets resultat					502 510
	Belopp vid årets slut	456 665	357 730	9 073 762	4 746 159	502 510
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	45619	4,78%	2017-06-01	6 545 000	70 000
	Stadshypotek	45624	4,75%	2015-06-01	6 545 000	70 000
	Stadshypotek	556140	3,19%	2014-06-01	1 176 510	36 960
	Stadshypotek	556141	3,19%	2014-06-01	6 350 750	199 500
	Stadshypotek	706051	2,30%	2014-03-03	6 580 000	65 800
					27 197 260	442 260
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 755 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 985 960
Not 16	Övriga skulder					
	Skattekonto				0	10 378
	Personalens källskatt				3 750	3 750
	Övriga skulder				0	499
					3 750	14 627
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				84 600	101 583
	Förutbetalda hyror och avgifter				709 423	704 721
	El				29 466	26 549
	Fjärrvärme				342 268	421 311
	Löpande underhåll				4 818	36 576
	Planerat underhåll				119 206	0
	Revision				17 500	16 000
	Snörenhållning				4 700	158 025
	Sophämtning				0	3 094
	Städning				21 469	20 781
	Arbetsglivaravgifter				3 928	3 927
	Övriga upplupna kostnader				0	4 450
					1 337 378	1 497 017



Org Nr: 702002-0041

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter

2013-12-31 2012-12-31

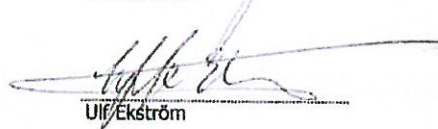
Stockholm, den 6/5-14

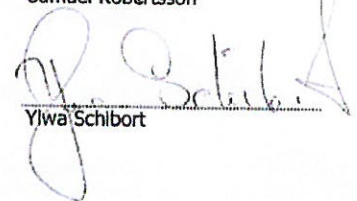

Mikael Svenske


Per Olofsson

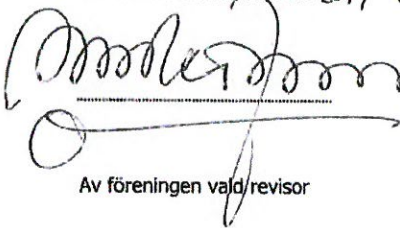

Samuel Robertsson

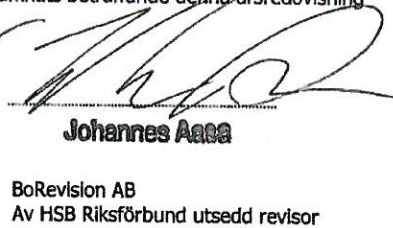

Toni Jonsson


Ulf Ekström


Ylwa Schibort

Vår revisionsberättelse har 2014-5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Johannes Aasa
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 2013-12-31 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

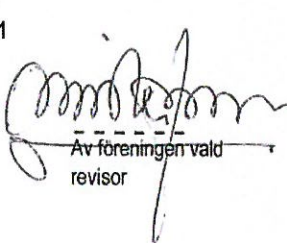
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

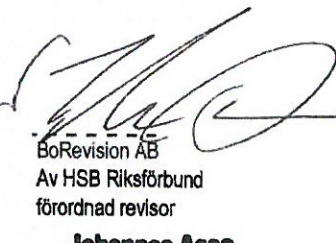
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

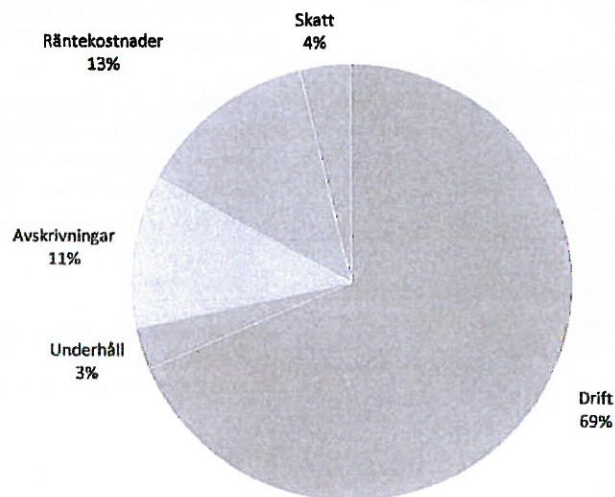
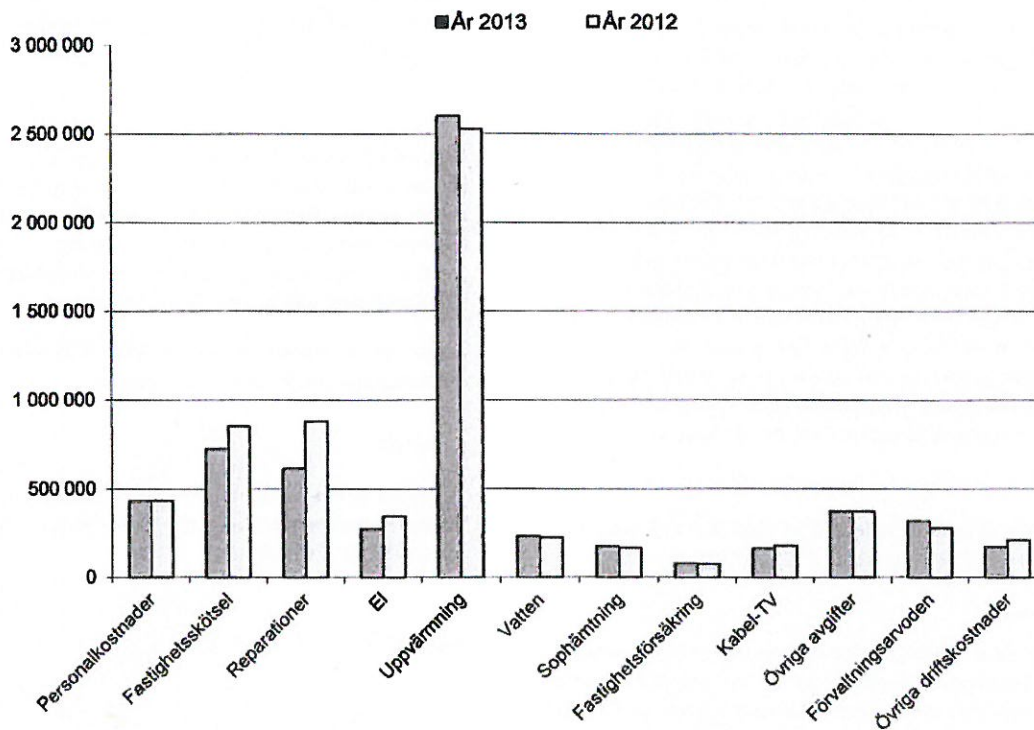
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2015-2014


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Johannes Aasa

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Eftersom det är vi som bor i
lägenheterna som ska ringa och
STÄRA angående våra portar
(som ej stängs eller står^o-slår) samt
fånt lyse i källare^o - pannrum finns
det en önskan om att detta skulle
kunna skötas centralt av en
områdes baserad person.

Skulle även vara skönt att kunna
ringa till en röstbrevlåda som
tidigare^o kunna göta en anmälan
under hela dygnet.

Hälsningar
Anne Sophie Tegentfeldt
Smörbräds v. 21

2) En motion till årsmötet.

Motionen är att föreningen tar över ansvaret för tätningslister runt fönster och balkongdörrar. Underhåll/utbyte av dessa har en intervall på 15-20år.

Idag ansvarar boende/lgh innehavare för tätningslister runt fönster och balkongdörr.

Listernas profil är platt på ena sidan och rund och ihålig på den andra sidan. Listerna ska sättas olika på sidor, över- och underkant. Detta kan lätt bli fel och gör att effekten inte blir den tänkta, alltså tätt.

Då tätheten i fönster påverkar energiförbrukningen för föreningen (kallraset/otätheten orsakar större värmeåtgång och högre kostnader) bör åtgärden ligga gemensamt i föreningen och inte på lägenhetsinnehavaren.

En förfrågan om fönsters kondition gick ut i höstas. Ska fönster åtgärdas, bör även tätningslister ses över av föreningen.

Vänliga hälsningar

Monica Salomon

Kubbegatan 51

Skickat från min iPhone

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.