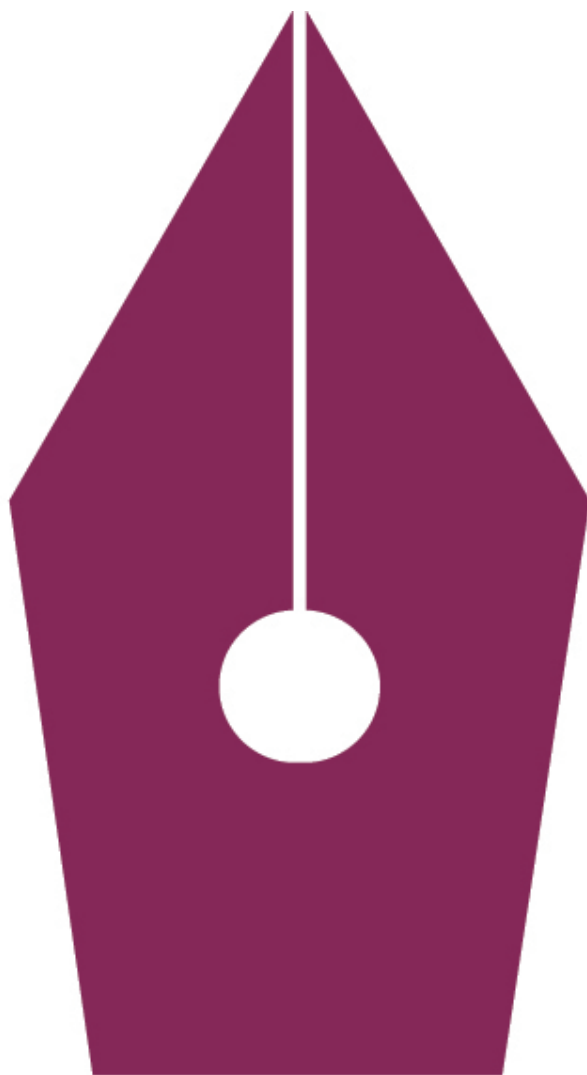




STÅLPENNAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÅRSREDOVISNING 2014

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702002-2237

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Hägersten (702002-2237), privatbostadsföretag får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Stålpennan 1, 2, 3, 4 och 5.

Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes åren 1939-45.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har under året 7 st. överlåtits.

Fyra lägenheter återstår i HSB Stockholms ägo, som upplåts med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	
60	lägenheter (bostadsrätt)	2 679	varav 54 st 2 RoK och 6 st. 3 RoK.
5	lokaler	162	
6	förråd	32,2	
13	bilplatser		

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 22 april 2014 på Midsommargården. Vid årets slut hade föreningen 71 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem (som äger fyra lägenheter).

Styrelse

Johan Nyberg	ordförande
Andreas Ryberg	sekreterare
Martin Cronholm	ekonomiansvarig, vice ordförande
Olof Örtqvist	drift- och underhållsansvarig samt webbredaktör
Signe Falk	medlemsansvarig
Anna Strandberg	suppleant med medlems- och lokalansvar (t.o.m mars)
Charlotta Löfstedt	miljöansvarig
Sarah André	ledamot utsedd av HSB Stockholm (t.o.m januari)
Mikael Grönvall	ledamot utsedd av HSB Stockholm (fr.o.m februari)
Edvin Nahlin	ledamot, sakägare IT (t.o.m mars)
Niclas Berglund	ledamot, sakägare IT-frågor

2

Stålpennans webb (www.stalpenan.se) har uppdaterats och utvecklats löpande. Syftet är "hjälp till självhjälp" till boende, mäklare och andra intressenter, med målet att mängden frågor till styrelsen ska hållas så låg som möjligt.

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelsens ledamöter uppmuntras att vid behov och intresse gå befattningsorienterade kurser i HSB:s regi.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Drift och underhåll

Föreningens styr- och reglersystem för undercentralen (IQ Heat") driftas och övervakas av Dalkia, som dock tappade kontakten (internetuppkopplingen) till oss i och med byte av bredbandsleverantör i oktober. (Uppkopplingen återställdes under februari 2015.)

Bredband

Under sommaren tecknades avtal för gruppanslutning med Ownit. Avtalet ger 100/100 Mbit/s för 89 kr/lgh/månad. Tidigare under året hade Bredbandsbolaget sagts upp pga höga priser (ca 300 kr/lgh/månad för individuellt tecknade avtal) och ovilja att gå lägre än HSB-avtalspriset på 125 kr för gruppanslutning.

Förrådsinventering

Under 2014 genomfördes äntligen förrådsinventering i föreningen, med syfte att identifiera innehaven och se om alla kunde få tillgång till ett varsitt vanligt förråd och ett matförråd. Målet var att tillgängliggöra rätt förråd till rätt lägenhet (2015, efter att juridiska karenstider har uppfyllts) då storleken på förråden står i paritet till lägenhetens storlek.

Vid inventeringen upptäcktes 3 extra förråd som nu hyrs ut till boende i föreningen, till en sammanlagd årsintäkt om 9 000 kr.

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt med lokal- och förrådskontrakt genom att successivt säga upp hyresavtal för villkorsändring, för att möjliggöra större och mer marknadsmässiga intäkter till föreningen.

Detta har varit en bidragande orsak till att årsavgifterna inte har behövt höjas på flera år.

Styrelsen ägnar föreningens lån och kassaflöde kontinuerlig översyn, som en del i ambitionen att "öka intäkterna och sänka utgifterna (och samtidigt gärna öka medlemsnyttan)". Under 2014 omtecknades två lån. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12.245.177 kr. Under året har föreningen amorterat 332.977 kr.

Under slutet av 2014 har vi också kunnat arbeta mer med placering av vårt kapital tack vare starkare likvida medel. Vi har varit mer aktiva med bundna placeringar för att på så sätt kunna påverka våra ränteintäkter.

Miljö

Kärlet för den frivilliga matavfallsinsamlingen har blivit mer och mer fullt inför tömning.

Styrelsen noterar detta som en god trend i Stålpennans strävan mot en hållbar resurshantering.

Även övriga fraktioner har blivit mer och mer (över)fulla under det gångna året. Tyvärr kostar extratömningar oproportionellt mycket och utrymmet i vårt lilla miljörum har redan nått sin

gräns, så styrelsen uppmanar till aktsamhet vid återvinningen: Komprimera framförallt kartong och well så gott det går, samt släng inte stora ansamlingar på en gång.

Under året beräknas hushållsavfallet ha uppgått till 3 973 kg och det utsorterade matavfallet till drygt ett ton.

Föreningsverksamhet och trädgård

Vårstädningar hölls 12 april samt höststädning 5 oktober. Det var uppslutning från ca 40 % av hushållen och många medlemmar passade på att fråga styrelsefunktionärer om sitt boende. Vid städdagarna hyrs en flyttbil med balklyft för ökad ergonomi, som medlemmar får slänga grovsopor i och som sedan med gemensamma krafter slängs på återvinningscentral.

Efter vårstädningen användes flyttbilen för att hämta gödsel till odlingarna. Vid vårstädningen krattades även ett par kubikmeter nytt grus ut på parkeringen för att upprätthålla standard och undvika pölbildning vid regn och snösmältning.

Under året initierades en pallkragsodling på gaveln till B73 av tre hushåll. Tilltaget verkade uppfattas som charmigt, eftersom många säljare och mäklare använde odlingen i bildbeskrivningen över föreningens trivsel.

En fördel med pallkragsodlingen är att brukarna håller området fritt från sly.

Området runtom gaveln B69 har efter flera års successivt arbete jämnats ut, slyats av och kompletterats med nytt gräs. Nu är det antligen prydligt och kan i fortsättningen underhållas enkelt av fastighetsskötaren genom normal gräsklippning.

Några björkar fälldes på tomten. En av dem var så rutten att den brast i flera delar vid nedslaget i marken. Överlag tycks björkar längs Hägerstensåsen bli sjuka och gå av, vilket gör att föreningen i fortsättningen måste vara extra aktsam på sjukdomstecken så att de inte vållar varken person- eller sakskador genom att falla okontrollerat.

Övrigt

En extra ledstång har satts upp till första våningen i B75, efter önskemål från våningsplanets åldringar.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)

Under året har brandskyddsinformation delats ut till samtliga lägenheter.

Väsentliga avtal

Styrelsen valde, efter utvärdering av offerter insamlade av försäkringsrådgivare Bolander & Co, att säga upp försäkringen med Länsförsäkringar till årskiftet 2014/2015. Istället tecknades avtal med Trygg-Hansa, med kollektivt bostadsrättstillägg (grundsjälvrisk 1,0 Pbb).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har visst renoveringsbehov och det är osäkert vilka åtgärder som krävs och sedan hur mycket de kostar att åtgärda.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 554	2 512	2 520	2 414
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	190	-53	-606
Eget kapital, tkr	2 154	1 903	1 712	1 765
Taxeringsvärde, tkr	46 355	46 355	40 916	40 916
-varav byggnad, tkr	27 755	27 755	24 916	24 916
Soliditet %	14,5	12,6	11,3	11,4
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	802	805	809	809
Hysesintäkt lokaler, kr/kvm	947	928	-	-
Bankskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	4 568	4 691	4 815	4 942
Belåningsgrad, (skuld/tax-värde)	26,4 %	27,1 %	31,5 %	32,4 %
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	132	132	112	85,5
Avskrivning, kr/kvm	149	157	157	157
Räntekostnader, kr/kvm	151	161	174	170

BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

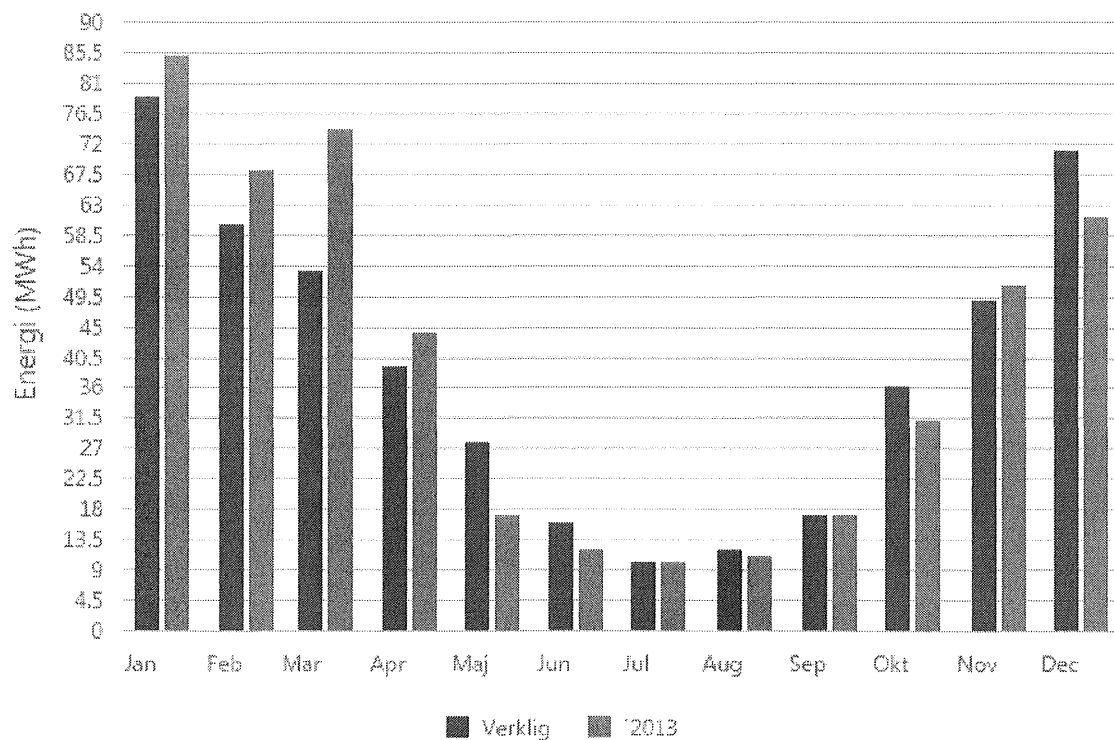
Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	776 687
Årets resultat	251 975
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-354 000
Styrelsens uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	674 662

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	674 662
-------------------------	---------

Energi



Stålpennans förbrukning av fjärrvärme (ej normalårskorrigerad, vilket gör att medelvärdet inte går att relatera till energihushållningen)

Energi (MWh)	2011	2012	2013	2014	medel
januari	87,06	78,74	85,07	78,6	82,4
februari	84,76	79,47	67,58	59,9	72,9
mars	71,35	61,47	74,38	53,1	65,1
april	36,53	50,92	43,94	38,6	42,5
maj	27,31	19,74	17,47	27,9	23,1
juni	12,3	14,82	11,59	15,6	13,6
juli	10,21	10,24	9,76	10,4	10,2
augusti	11,25	10,81	10,68	12	11,2
september	15,44	17,44	16,73	16,9	16,6
oktober	35,63	37,99	31,22	35,5	35,1
november	46,41	48,3	51,21	49	48,7
december	65,15	83,18	60,52	71,2	70,0

HSB Brf Stålpennan
Org. Nr.702002-2237

Totalt	503,4	513,1	480,2	469
---------------	--------------	--------------	--------------	------------

Tabellen visar - trots att värdena inte är normalårskorrigerade - på en nedåtgående trend i Stålpennans fjärrvärmeanvändning. Totalt (inkl. moms) kostade fjärrvärmeanvändningen drygt 423 000 kr för 2014. Föreningen erhöll s.k. temperaturbonusar om drygt 10 000 kr, vilket kom av effektivt nyttjande av mottagen energi (mätbarheten ligger i differensen mellan mottagen och vidareänd fjärrvärmemetemperatur samt flöde).

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 553 729	2 511 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 378 118	-1 215 348
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 074	-76 295
Planerat underhåll		0	-109 113
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-48 583	-75 452
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-397 987	-419 743
Summa rörelsekostnader		-1 902 762	-1 895 951
Rörelseresultat		650 967	615 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 140	5 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-405 132	-430 615
Summa finansiella poster		-398 992	-425 494
Årets resultat		251 975	190 366

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	13 396 490	13 794 476
	<u>13 396 490</u>	<u>13 794 476</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>13 396 990</u>	<u>13 794 976</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter

Not 9	205 000	205 000
-------	---------	---------

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

970	6
-----	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

452 955	540 671
---------	---------

Placeringskonto HSB Stockholm

109 415	405 863
---------	---------

Övriga fordringar

Not 10	107 060	77 992
--------	---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	76 715	102 531
	<u>747 115</u>	<u>1 127 064</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 13	1 000	4 740
--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 453 115</u>	<u>1 336 804</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 850 105</u>	<u>15 131 780</u>
-------------------	-------------------

gdt

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

20 389

20 389

Yttre underhållsfond

1 459 595

860 708

1 479 984

881 097

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

422 687

831 208

Årets resultat

251 975

190 366

674 662

1 021 574

Summa eget kapital

2 154 646

1 902 671

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

12 245 177

12 568 154

Leverantörsskulder

87 915

100 221

Aktuell skatteskuld

10 644

9 993

Fond för inre underhåll

29 238

29 238

Övriga skulder

Not 16

32 588

33 021

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

289 897

488 482

Summa skulder

12 695 459

13 229 109

Summa eget kapital och skulder**14 850 105****15 131 780****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

15 230 000

15 230 000

Summa ställda säkerheter**15 230 000****15 230 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	251 975	190 366
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	397 987	419 743
Kassaflöde från löpande verksamhet	649 962	610 109
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 216	-19 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-210 673	111 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	435 073	702 115
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-322 977	-331 179
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 977	-331 179
Årets kassaflöde	112 096	370 936
Likvida medel vid årets början	951 275	576 339
Likvida medel vid årets slut	1 063 371	947 275

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



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan 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%

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier och maskiner är avskrivna i sin helhet.

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 styrelsen.

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 7 299 818 kronor.

708

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 147 208	2 155 678
Årsavgifter el	360	360
Hyror	260 400	240 023
Övriga intäkter	163 611	148 785
Bruttoomsättning	2 571 579	2 544 846
Avgifts- och hyresbortfall	-17 850	-33 000
Hyresförluster	0	-35
	2 553 729	2 511 811
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	116 596	116 395
Reparationer	200 273	82 805
El	51 989	38 421
Uppvärmning	423 443	436 163
Vatten	55 098	55 690
Sophämtning	40 001	39 919
Fastighetsförsäkring	43 127	38 142
Kabel-TV och bredband	55 842	39 156
Fastighetsskatt	90 570	90 150
Förvaltningsarvoden	107 779	85 107
Tomträttsavgäld	193 400	193 400
	1 378 118	1 215 348
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 350	10 840
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 221	7 005
Administrationskostnader	40 603	38 247
Extern revision	9 100	8 675
Konsultkostnader	13 800	3 228
Medlemsavgifter	12 000	8 300
	78 074	76 295
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	30 000	44 400
Revisionsarvode	1 250	1 250
Övriga arvoden	7 500	8 500
Sociala avgifter	9 833	17 014
Pensionskostnader och förpliktelser	0	-962
Övriga personalkostnader	0	5 250
	48 583	75 452
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	603	828
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 552	3 722
Ränteintäkter skattekonto	116	217
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 604	0
Övriga ränteintäkter	266	354
	6 140	5 121
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	405 132	430 546
Övriga räntekostnader	0	69
	405 132	430 615

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31	
Not 7	Byggnader och mark			
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Anskaffningsvärde byggnader	19 820 103	19 820 103	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820 103	19 820 103	
	Ingående avskrivningar	-6 025 627	-5 605 884	
	Årets avskrivningar	-397 987	-419 743	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 423 614	-6 025 627	
	Utgående bokfört värde	13 396 489	13 794 476	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	26 000 000	
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 755 000	1 755 000	
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	18 600 000	
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0	
	Summa taxeringsvärde	46 355 000	46 355 000	
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper			
	Andel i HSB Stockholm	500	500	
		500	500	
Not 9	Bostadsrätter			
	Bostadsrättslokaler 61, 62, 63	205 000	205 000	
		205 000	205 000	
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar			
	Skattekonto	6 686	36 302	
	Övriga fordringar	100 374	41 690	
		107 060	77 992	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetalda kostnader	75 111	102 531	
	Upplupna intäkter	1 604	0	
		76 715	102 531	
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.			
Not 12	Kortfristiga placeringar			
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	0	
		500 000	0	
Not 13	Kassa och bank			
	Handkassa	1 000	1 000	
	Handelsbanken	0	3 740	
		1 000	4 740	
Not 14	Förändring av eget kapital			
		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	20 389	860 708	190 366
	Resultatdisposition 2013		244 887	-190 366
	Resultatdisposition 2014		354 000	0
	Årets resultat			251 975
	Belopp vid årets slut	20 389	1 459 595	422 687
				251 975



HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	27692	2,10%	2016-09-01	613 321	6 276
Stadshypotek	4411	1,79%	2019-12-01	1 042 510	0
Stadshypotek	633458	1,93%	2015-01-01	897 750	11 875
Stadshypotek	730582	3,96%	2018-07-30	1 245 000	60 000
Stadshypotek	739552	3,60%	2015-09-01	895 375	9 500
Stadshypotek	739553	3,60%	2015-09-01	1 131 000	12 000
Stadshypotek	739664	4,00%	2018-09-01	505 982	33 732
Stadshypotek	797356	1,76%	2015-03-17	600 000	0
Stadshypotek	802930	1,96%	2015-04-15	600 000	0
Stadshypotek	802931	1,96%	2015-04-15	692 660	0
Stadshypotek	828674	4,06%	2016-12-01	1 024 042	60 236
Stadshypotek	828675	4,06%	2016-12-01	506 958	29 820
Stadshypotek	954116	3,34%	2016-09-01	613 589	12 588
Stadshypotek	954500	3,62%	2016-09-01	1 876 990	38 501
				12 245 177	274 528

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 970 649

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 872 537

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	25 800	25 800
Momsskuld	5 038	5 046
Källskatt	0	2 175
Ej placerbara inbetalningar	1 750	
		32 588
		33 021

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 054	34 509
Förutbetalda hyror och avgifter	171 354	200 000
Övriga upplupna kostnader	92 489	253 973
		289 897
		488 482

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

Stockholm den 14 / 4 2015

Johan Nyberg

Martin Cronholm

Andreas Ryberg

Charlotta Löfstedt

Mikael Grönvall

Niclas Berglund

Olof Örtqvist

Signe Falk

Vår revisionsberättelse har 2015-04-16

2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

Viktor Sebes

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Joakim Hall



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm, org.nr. 702002-2237

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stålpennan 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 revision 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 Stålpennan 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 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 16/14-2015


Av föreningen vald
revisor

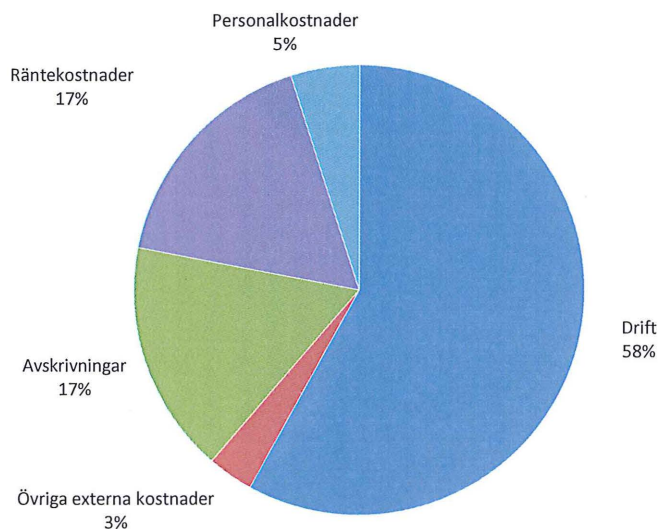

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

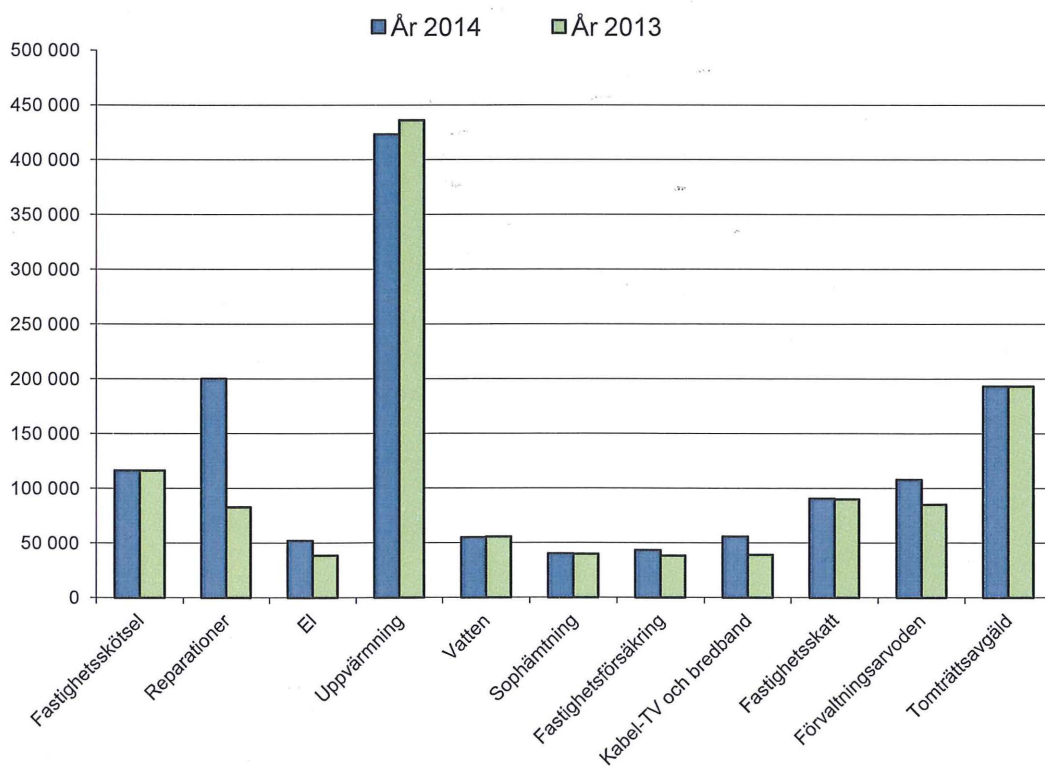


HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



KASSAINTYG

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

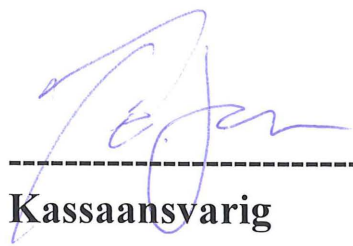
Balansdag 2014-12-31

Inventeringsdag 2014-12-31

Behållningen i kassan per balansdagen uppgår

till kronor 391
 ~~1.000:--~~ *kr*

i bokslutet 391
 ~~1.000:--~~ *kr*



Kassaansvarig
Tor Johnsson



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 namntäckning:

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

