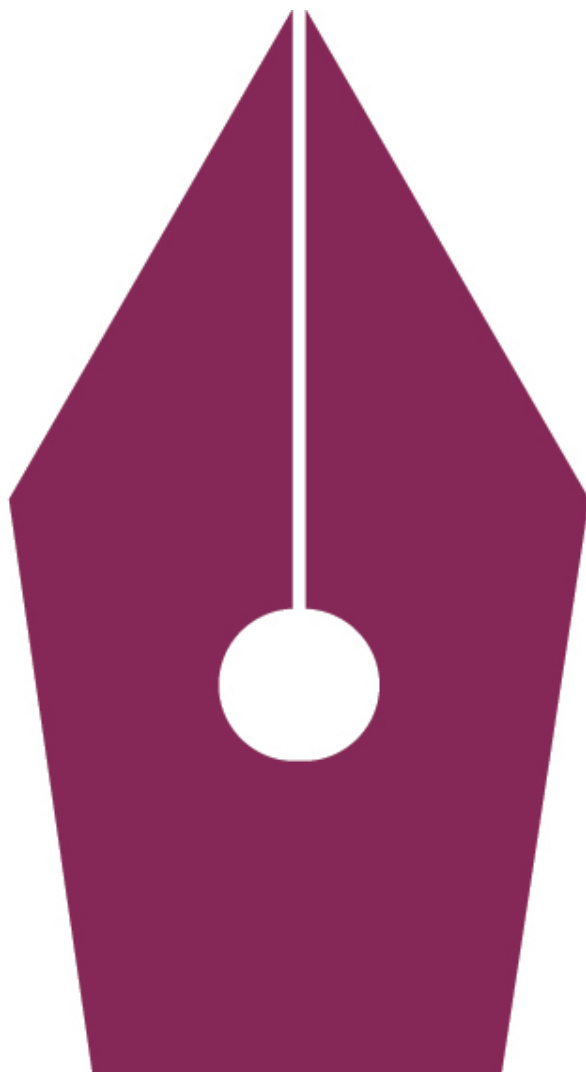




STÅLPENNAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÅRSREDOVISNING 2015

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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÅLPENNAN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Stålpennan 1, 2, 3, 4 och 5 i Stockholms kommun. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	2679
Lokaler	6	155
Förråd	6	32.2
Parkeringsplatser	13	--

Föreningens fastighet är byggd 1939-45. Värdeår är 1985.

Föreningen är från och med 1 januari 2015 fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade, men en obligatorisk avgift om 100 kr/månad för TV och Internet infördes fr.o.m. april 2015.

Genomfört och planerat underhåll

Bygg- och fastighetsbolaget Jucomi har på uppdrag av styrelsen genomfört en förstudie för en rad olika åtgärder som behöver göras för att upprätthålla fastigheternas skick. Målet med förstudien var att utreda lämpliga åtgärder, metodval och prislappar, så att styrelsen skulle få ett korrekt beslutsunderlag.

Pågående eller framtida underhåll och investeringar

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	trapphus	målning, rengöring av betonggolv, byte av belysning
2016	entréer	byte av entréer, källardörrar och passersystem, rivning av entrésoprum

Org Nr: 702002-2237

2016	källartrappor	byte
2016	kulvertar mellan fastigheterna	byte
2016	miljörum	nybyggnation
2016	markarbeten	nyanläggning motorvärmare, el i mark, belysning

Tidigare genomfört underhåll och investeringar

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	balkonger	nybyggnation
2015	tak	tilläggsisolering
2015	fasader	fasadrenovering i Stp 2, sydsida
2012	undercentral	styr- och reglerutrustning värme och varmvatten
2011	tak	takrenovering
2001	värme	installation av fjärrvärme
1985	VA-stammar	byte
1985	fönster	byte till treglasfönster

Övriga väsentliga händelser

Balkongbyggnation

42 av föreningens medlemmar har beslutat av bygga balkonger. Totalentreprenör: Alcons Balkongentreprenad AB. Projektledningen sköttes av Sarah Andrée från Projektledarhuset.

Kontraktssumma	4 484 578 kr ¹
Overheadkostnader	210 000 kr
Invändinga arbeten (ROT)	551 250 kr
Summa av inbetalningar från balkongbyggare	5 245 828 kr

Kontraktssumma	4 445 938 kr
Invändinga arbeten (ROT)	551 250 kr
Äta-arbeten, summa:	159 135 kr
Flytt stuprör, Stp 4, 2 st	8 000 kr
Förberedande av stål 13 st, á 6500 kr	84 500 kr
Hakab el, flytt Comhem-ledning	6 115 kr
Flytt av kabel på fasad, Stp 4	4 570 kr
Bilat betongklack	42 200 kr
Målningsarbete	13 750 kr
Asbestsanering	88 025 kr
Värmestammar	158 000 kr ²
Ansökan om upplåtelse och ställning	6 700 kr
Brandkontroll	4 950 kr
Projektledning	207 601 kr
Sammanlagt	5 621 599 kr

¹ Avser beräknat värde. Slutfakturan ännu ej betald.

² Avser beräknat värde. Slutfakturan ännu ej betald.

Org Nr: 702002-2237

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. Ny omarbetad hemsida lanserades i början av mars.

Styrelsens övriga kommentarer:

Styrelsens ledamöter uppmuntras att vid behov och intresse gå befattningsorienterade kurser i HSB:s regi. Representanter från styrelsen har deltagit i budgetkonferens samt kurs i digital underhållsplan.

Stämmor

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar hölls 2015-03-10. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav röstberättigade uppgick till 17 st. Stämman antog förslaget. Anton Fröidstedt valdes då till suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma angående stadgeändringar hölls även 2015-11-24. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav röstberättigade uppgick till 12 st. Stämman antog enhälligt förslaget.

Styrelse

Sedan årsstämman 2015 har styrelsen haft följande sammansättning:

Anton Fröidstedt	ledamot, ordförande
Martin Cronholm	ledamot, sekreterare, vice ordförande
Mikael Grönvall	HSB-ledamot
Signe Falk	ledamot, medlemsansvarig
Magdalena Luka Nobles	ledamot, ekonomiansvarig
Johan Nyberg	ledamot, drift- och underhållsansvarig
Charlotta Löfstedt	ledamot, miljöansvarig
Marcus Sjölin	suppleant, webbredaktör
Anna Bellander	suppleant
Julia Nord	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Signe Falk, Charlotta Löfstedt och Johan Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten utöver det konstituerande sammanträdet.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anton Fröidstedt, Signe Falk, Magdalena Luka Nobles och Johan Nyberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Viktor Sebes	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inga representanter i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

På årsstämman 2015 valdes följande personer till valberedningen: Hanna Granholm, Mikael Hjalmarsson och Niclas Berglund.

Expeditionschef

Tor Johnsson, B73, har varit föreningens expediteschef under året.

Underhållsplan

Föreningen har ett digitalt planverktyg för det periodiska underhållet. Planen utgör en viktig komponent i budgetläggningen och för att kunna förutsäga kommande utgifter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-05-09.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 72 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 6 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 719	2 554	2 512	2 520	2 414
Resultat efter finansiella poster	- 189	252	190	- 53	- 606
Årsavgift*, kr/kvm	802	802	802	810	810
Drift**, kr/kvm	503	515	454	486	486
Belåning, kr/kvm	4 345	4 574	4 695	4 819	4 946
Soliditet, %	14	15	13	11	11

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.



Drift och underhåll

I januari färdigställdes renoveringen av gavellokalen B77. Notan landade på 131 500 kr. Bland åtgärderna fanns slipning av väggar och golv, ny puts, slukrist i entrégolv för att göra lokalen mer kontorsmässig, klinker på golv, målning väggar och tak, ny belysning, ny elcentral, ny wc och handfat. Syftet med renoveringen var att kunna få in en verksamhet som genererar högre intäkter.

I februari överlämnades resultatet av en våtrumsbesiktning, utförd av Polygon AB. Den påvisade att tätskikten i lägenheterna är av varierande kvalitet, men att varningstecknen hopar sig för dem som fortfarande har sina 80-talsbadrum kvar. Alla lägenheter har delgivits de individuella resultaten av besiktningen.

I september genomfördes tilläggsisolering av vindarna av Cremab AB. Orsaken var dels att befintlig isolering kompakterats och därför inte isolerade riktigt effektivt, samt att isolerskiktet i grunden var i tunnaste laget. I samband med tilläggsisoleringen rensades även gammalt skrot från gamla takbyggen, stambyten samt annat bråte inkl. döda duvor bort från vindarna. Tilläggsisoleringen beräknas ge Stålpennan stora energibesparingar genom åren. Kostnaden för detta var knappt 200 000 kr.

Ytterligare energibesparingar förväntas i och med de fönsterpartier som bytts ut av balkongbyggare.

I samband med balkongentreprenaden åtgärdades den av väder och vind medtagna fasaden på Stp 2.

I Stp 4 påträffades under året ett rättbo i ett lägenhetsförråd. Efter specialsanering och uppsättning av skrämmor, gift och fällor tycks problemet vara löst.

Teknisk förvaltning har utförts av Städhushets Sven Ottoson. Städning utförts sedan 2012 också av Städhuset.

Miljö och trädgård

Vårstädning hölls 11 april och höststädning 26 september. Det var uppslutning från ca 40 % av hushållen. På vårstäddagen sorterades cyklar ut ur cykelförråd som ingen verkar använda, de har dokumenterats och står samlade fram till vårstäddagen 2016, ett år senare.

Ökad utsortering av matavfall; kapaciteten har ökats från 190 liter/vecka till 380.

Väsentliga avtal

Vårt avtal med ComHem har omförhandlats. Kostnaden för ComHem kommer att minska från januari 2016 från 39 kr/mån/lgh = 28 050 kr/år till 33 kr/mån/hushåll = 23 760 kr/år. I avtalet med ComHem ingår även fullservice.

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

Information och kommunikation/webb

Föreningen har under 2015 utkommit med 4 st. informationsbrev.



På grund av ett principbeslut från Skatteverket medgavs inte ROT-avdrag i samband med balkongbyggen och varje balkongbyggare betalade själv för invändiga arbeten, 13 125 kr per lägenhet.

ÅTA (Ändrings- och tilläggsarbeten) har omfattat: flytt av stuprör, flytt av tv-kabel på fasad, bilning av betong, hilaluckor.

Man har även förberett stålkonstruktion som möjliggör framtida balkongbygge. Denna investering har kostat 84 500 kr.

Under balkongentreprenaden överraskades samtliga inblandade av att Stålpennan 4 innehåller mer asbest och dessutom på flera ställen, än vad som tidigare har varit känt. Detta medförde en ökad entreprenadkostnad, men räknas också som en investering då arbetet medför att problematiken inte kommer innebära problem vid fortsatta åtgärder på värmesystemet i Stp 4.

I samband med balkongbygget har ABC-rör installerat nya värmestammar i mittenlägenheterna (lodrätt sett) i Stp 4.

Varje balkongbyggare har genom byte av fönster (med bättre U-värde) och element bidragit till en bättre energiprestanda och därmed besparat föreningen en nödvändig kostnad för underhållsrenovering av motsvarande fönsterpartier och element.

Ekonomi

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 2015 omtecknades två lån. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 953 731 kr. Under året har föreningen amorterat 283 013 kr.

Kontinuerligt under 2015 har vi arbetat med placering av vårt kapital och varit aktiva med bundna placeringar för att på så sätt kunna påverka våra ränteintäkter.

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.

I och med våra nya stadgar har vi nu gått över till andelstal. Lägenheternas årsavgifter baserades innan på insatser som erlades på 40-talet när bostadsföreningen Stålpennan bildades. Olika insatser återspeglas i olika månadsavgifter. Övergången till andelstal innebar ingen förändring vad gäller årsavgiften, men avsikten är att i framtiden ändra andelstalen så att de speglar lägenhetens beskaffenhet. En sådan ändring av andelstalen kommer att beslutas av en framtida stämma.

Handkassan har avskaffats och återstående belopp satts in på föreningens avräkningskonto.

Medlemsfrågor

Nya regler sedan stämman gör gällande att all andrahandsupplåtelse måste godkännas av styrelsen. Ansökningar beviljas vid ordinarie styrelsemöten. En avgift tas ut för andrahandsupplåtelsen om 200 kr/månad.



Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	674 662
Årets resultat	-189 349
Reservering till underhållsfond	-292 000
I anspråkstagande av underhållsfond	661 560
Extra reservering till underhållsfond	<u>-200 000</u>
Summa till stämmans förfogande	654 874

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	654 874
-------------------------	---------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 718 916	2 553 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 347 216	-1 378 118
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 092	-78 074
Planerat underhåll		-661 560	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 161	-48 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-399 054	-397 987
Summa rörelsekostnader		-2 566 084	-1 902 762
Rörelseresultat		152 832	650 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 377	6 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-346 558	-405 132
Summa finansiella poster		-342 181	-398 992
Årets resultat		-189 349	251 975

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 12 998 503 13 396 490

Inventarier och maskiner

Not 8 4 269 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 63 750 0

13 066 522 13 396 490*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 067 022 13 396 990**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 11 205 000 205 000

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

23 898 970

Avräkningskonto HSB Stockholm

155 525 452 955

Placeringskonto HSB Stockholm

142 109 415

Övriga fordringar

Not 12 358 395 107 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 127 576 76 715

665 536 747 115

Kortfristiga placeringar

Not 14 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 15 0 1 000

Summa omsättningstillgångar

1 370 536 1 453 115**Summa tillgångar**

14 437 557 14 850 105

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

20 389

20 389

Yttre underhållsfond

1 290 035

1 459 595

1 310 424

1 479 984

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

844 222

422 687

Årets resultat

-189 349

251 975

654 874

674 662

Summa eget kapital

1 965 298

2 154 646

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

11 640 580

12 245 177

11 640 580

12 245 177

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

321 584

0

Leverantörsskulder

134 364

87 915

Aktuell skatteskuld

1 663

10 644

Fond för inre underhåll

29 238

29 238

Övriga skulder

Not 19

30 865

32 588

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

313 966

289 897

Summa skulder

831 680

450 282

Summa skulder

12 472 260

12 695 459

Summa eget kapital och skulder**14 437 557****14 850 105****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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

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 styrelsen/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 7 299 818 kronor.

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-189 349	251 975
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	399 054	397 987
Kassaflöde från löpande verksamhet	209 705	649 962
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-325 124	-4 217
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 814	-210 673
Kassaflöde från löpande verksamhet	-55 605	435 072
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-63 750	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-5 336	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-69 086	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-283 013	-322 977
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-283 013	-322 977
Årets kassaflöde	-407 704	112 096
Likvida medel vid årets början	1 063 370	951 275
Likvida medel vid årets slut	655 667	1 063 371

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

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 147 208	2 147 208
	Årsavgifter el	360	360
	*) Hyror	484 113	389 940
	Bredband	54 000	0
	Övriga intäkter	56 185	34 071
	Bruttoomsättning	2 741 866	2 571 579
	Avgifts- och hyresbortfall	-22 950	-17 850
		2 718 916	2 553 729
*) Inkluderar retroaktiv hyra för Luma Investment med 75.000:-- kronor.			
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	125 798	116 596
	Reparationer	133 096	200 273
	El	39 062	51 989
	Uppvärmning	410 138	423 443
	Vatten	57 494	55 098
	Sophämtning	42 956	40 001
	Fastighetsförsäkring	59 975	43 127
	Kabel-TV och bredband	103 000	55 842
	Fastighetsskatt	92 130	90 570
	Förvaltningsarvoden	90 167	107 779
	Tomträttsavgäld	193 400	193 400
		1 347 216	1 378 118
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyror och arrenden	5	1 350
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 325	1 221
	Administrationskostnader	51 788	40 603
	Extern revision	8 975	9 100
	Konsultkostnader	0	13 800
	Medlemsavgifter	12 000	12 000
		77 092	78 074
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 460	30 000
	Revisionsarvode	1 250	1 250
	Övriga arvoden	12 500	7 500
	Sociala avgifter	17 353	9 833
	Övriga personalkostnader	5 598	0
		81 161	48 583
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 097	603
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	142	3 552
	Ränteintäkter skattekonto	22	116
	Ränteintäkter HSB bunden placering	3 294	1 604
	Övriga ränteintäkter	-178	266
		4 377	6 140
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	346 558	405 132
		346 558	405 132

**HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 820 103	19 820 103
Årets investeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 820 103	19 820 103
Ingående avskrivningar	-6 423 613	-6 025 627
Årets avskrivningar	-397 987	-397 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 821 600	-6 423 614
Utgående bokfört värde	12 998 503	13 396 489
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 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	34 647	34 647
Årets investeringar	5 336	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 983	34 647
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 647	-34 647
Årets avskrivningar	-1 067	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 714	-34 647
Bokfört värde	4 269	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar - konsultkostnad	63 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 750	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokaler 61, 62, 63	205 000	205 000
	205 000	205 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 255	6 686
Löneskuld, reglerad år 2016	-112	0
Övriga fordringar	353 252	91 941
	358 395	98 627
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	127 179	75 111
Upplupna intäkter	397	1 604
	127 576	76 715

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



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm**Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 14 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 15 Kassa och bank

Handkassa	0	1 000
	0	1 000

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 389	1 459 595	422 687	251 975
Resultatdisposition		-169 560	421 535	-251 975
Årets resultat				-189 349
Belopp vid årets slut	20 389	1 290 035	844 222	-189 349

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	106633	1,60%	2020-09-01	1 119 000	12 000
Stadshypotek	106634	1,60%	2020-09-01	885 750	10 000
Stadshypotek	107329	1,15%	2016-03-17	598 500	6 000
Stadshypotek	107332	1,05%	2016-01-04	888 250	9 500
Stadshypotek	119341	1,05%	2016-01-15	690 928	5 196
Stadshypotek	119342	1,05%	2016-01-15	600 000	6 000
Stadshypotek	27692	2,10%	2016-09-01	607 045	6 276
Stadshypotek	44111	1,79%	2019-12-01	1 042 510	0
Stadshypotek	730582	3,96%	2018-07-30	1 185 000	60 000
Stadshypotek	739664	4,00%	2018-09-01	463 817	33 732
Stadshypotek	828674	4,06%	2016-12-01	963 806	60 236
Stadshypotek	828675	4,06%	2016-12-01	477 138	29 820
Stadshypotek	954116	3,34%	2016-09-01	601 001	12 588
Stadshypotek	954500	3,62%	2016-09-01	1 830 986	68 504
				11 953 731	319 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 633 879

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 354 471

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	321 584	0
	321 584	0

Not 19 Övriga skulder

Depositioner	25 800	25 800
Momsskuld	4 765	5 038

JS



Org Nr: 702002-2237

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
	30 565	30 838

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 310	26 054
Förutbetalda hyror och avgifter	188 364	171 354
Övriga upplupna kostnader	105 292	92 489
	313 966	289 897

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

Stockholm den 15 / 03 - 2016

Anton Fröidstedt
Martin Cronholm
Johan Nyberg
Magdalena Luka Nobles
Charlotta Löfstedt
Mikael Grönvall
Signe Falk

Vår revisionsberättelse har

16 / 3

2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Viktor Seltes
Av föreningen vald revisor
Pontus Stormsköld 2016-03-30
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stålpenna i Stockholm, org.nr. 702002-2237

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stålpenna i Stockholm för år 2015.

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 revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 den 31 december 2015 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 Brf Stålpenna i Stockholm för år 2015.

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.

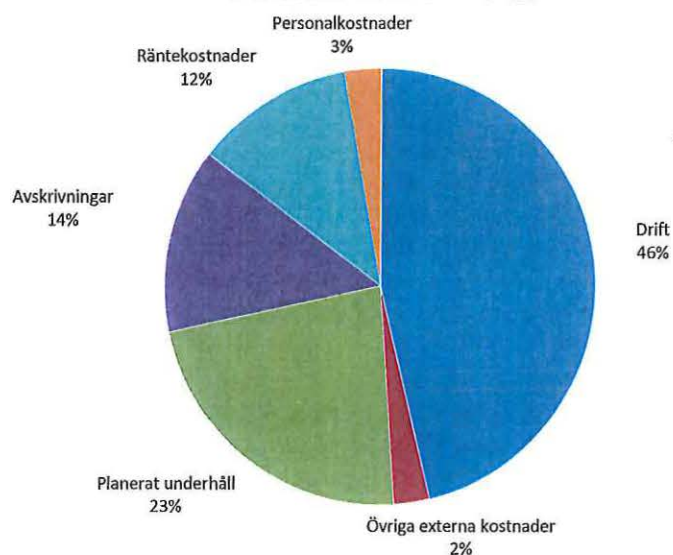
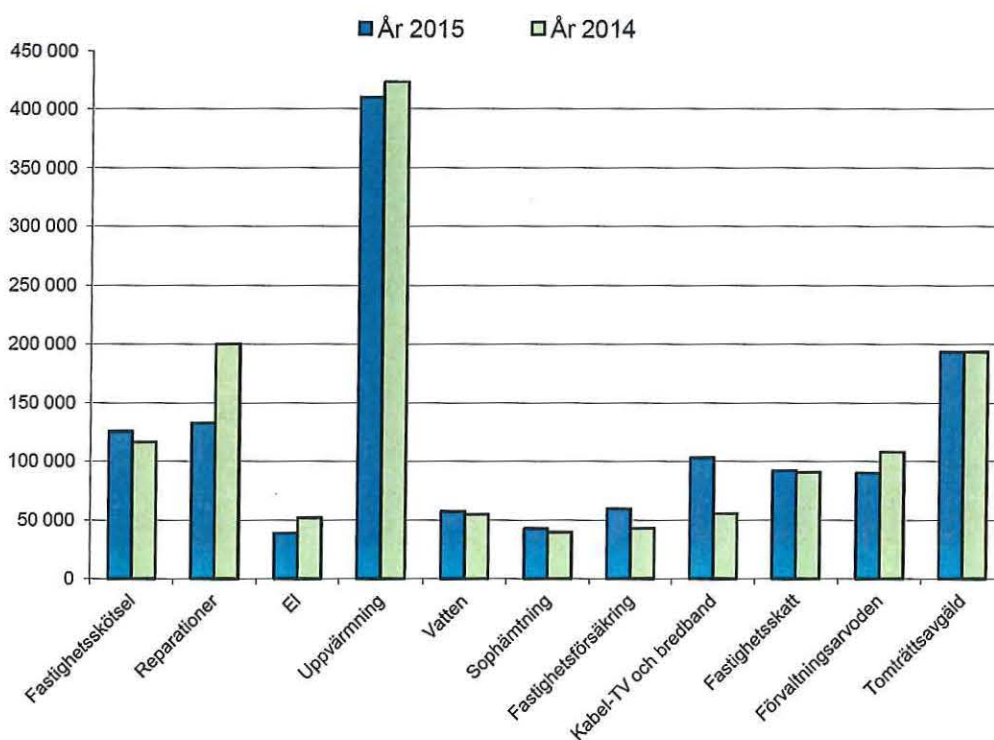
Stockholm den

30 13

2016

Av föreningen vald
revisor

Pontus Stormsköld
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


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 avispecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

