



Org Nr: 769607-5857

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

Org.nr: 769607-5857

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

  




# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Kantarellen 11 (Org. Nr. 769607-5857) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Föreningens verksamhet

#### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 11, byggår 1972-1974, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten övertogs 2010-11-01 från Lidingöhem AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA.

Den 5 september genomfördes fastighetsbesiktning och underhållsplanen reviderades.

#### Lägenheter och lokaler

Fastigheten inrymmer 628 lägenheter. 526 av dessa är för närvarande, 2015-03-31, medlemslägenheter. Lidingö stad äger 88 lägenheter. Övriga lägenheter och en lokal är upplåtna mot hyresrätt. Vartefter hyresgäster avflyttar upphör hyresrätten och lägenheten säljs som medlemslägenhet på den öppna marknaden. Under 2014 sålde föreningen fyra lägenheter. Förutom lägenheter finns lokaler, främst på källarplanen, som föreningen använder som kontor och för kultur- och fritidsaktiviteter samt lokaler uthyrda till förråd och lager. Fastigheten inrymmer även två parkeringshus, parkeringsplatser utomhus och en byggnad med tvättstuga och restaurang.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-20. På stämman deltog 155 röstberättigade medlemmar varav 30 via fullmakt. Föreningen har 2015-03-31 615 individuella medlemmar. Lidingö Stad är en medlem.

#### Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2014-05-20 ändrades styrelsens sammansättning från 8 ordinarie medlemmar och 3 suppleanter till 11 ordinarie medlemmar och inga suppleanter.

Till ledamöter på två år valdes Carlos Salazar, Lena Rennerfelt, Lena Flinth och Tony Lundkvist. Samtliga omval. Till ledamöter på ett år valdes Fredrik Wargclou och Karl Fonad, båda nyval, samt Jorge Vasconcelos, tidigare suppleant. Övriga ledamöter hade ett år kvar på sina förordnanden. Efter att styrelsen konstituerat rollerna såg styrelsen ut enligt nedan:

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Carlos Salazar    | ordförande                           |
| Lena Rennerfelt   | vice ordf, sekreterare               |
| Tony Lundkvist    | ekonomiansvarig                      |
| Bo Klintemar      | ledamot                              |
| Hans Gardell      | ledamot                              |
| Lena Flinth       | ledamot                              |
| Oscar Cederfeldt  | ledamot, avgick 14-12-31 p g a flytt |
| Jorge Vasconcelos | ledamot                              |



|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Fredrik Wargclou | ledamot                          |
| Karl Fonad       | ledamot                          |
| Attila Kriss     | ledamot, utsedd av HSB Stockholm |

Denna styrelse höll 10 protokollförda styrelsesammanträden fram till mars 2015. Under våren 2014 hölls 5 protokollförda styrelsesammanträden med den tidigare styrelsen.

### Revisorer

Ordinarie föreningsstämman valde Maria Björklund till internrevisor, omval, och Elisabeth von Rosen till revisorssuppleant, omval.

BoRevision AB har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Till valberedning valde ordinarie föreningsstämman Niklas Westin (sammankallande), Yolanda Messaoudi och Kapinga Tshimanga. Samtliga nyval.

### Extra föreningsstämma

Två extra stämmor hölls under 2014. Den 21 oktober och den 18 november. Det gällde ändringar av stadgarna och det kräver beslut på två på varandra följande stämmor. Stämmorna beslöt att ändra i stadgarna så att ett negativt resultat efter avskrivningar tillåts och att föreningen ska kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

### Utbildning

Ordförande deltog i HSB:s fördjupningskurs för ordföranden. De nya ledamöterna deltog i en introduktionskurs anordnad av HSB. Två styrelseledamöter deltog i en tredagars konferens i juridik för bostadsrättsföreningar. Hela styrelsen genomförde den 16 mars 2014 en utbildning med inriktning på fastighetsjuridik och allmänna styrelsefrågor. Den nya valberedningen deltog 2015 i en valberedningskurs.

### Förvaltning

HSB Stockholm skötte förvaltningen för år 2014 inom områdena ekonomi, teknik och administrativ förvaltning. Lybab var ny entreprenör för markskötsel och skötte även vinterns snöröjning och sandning. En ny entreprenör, AB City Hiss Stockholm, övertog underhållet av hissarna.

### Information

Styrelserna delade under 2014 ut 6 informationsblad. Medlemmarna och föreningens hyresgäster fick i maj en lägenhetspärm med grundläggande boendeinformation, praktiska tips och råd till varje lägenhet. På föreningens hemsida finns aktuell information. Det var Öppet Hus varannan onsdagskväll på föreningskontoret under våren och en gång i månaden under hösten. Förvaltaren var anträffbar på föreningskontoret på förmiddagarna på torsdagar. Styrelsen var tillgänglig via mail och via styrelsetelefoner.

### Väsentliga händelser 2014

Det stora projektet för fastighetsutveckling hade informationsmöten och referensgruppsmöten under våren 2014. Under det andra halvåret var föreningens aktiviteter i projektet lägre beroende på att det är Lidingö Stad som styr takten i processerna. På Lidingö Stads hemsida står att läsa att under 2015 kommer ett programsamråd att ske och att detaljplanprocessen kommer att inledas. Styrelsen kommer löpande att informera medlemmarna om vad som



händer. Även om Lidingö Stad beviljar byggplanerna är det föreningsstämman som fattar de avgörande besluten.

Tre större projekt pågick under 2014. Under senhösten 2013 och i början av 2014 drabbades föreningen av flera vattenskador på grund av takläckage. Åtta lägenheter var skadade samtidigt och saneringskostnaderna blev höga. Styrelsen beslöt att ändra tidigare planer om att bara lägga om två tak per år till att samtliga tak skulle läggas om under året. Arbetena startade till sommaren och var klara inför vintern.

De två övriga större projekten gäller isolering av byggnaderna. Flera av föreningens lägenheter är kalla. Värmesystemet från tidigt 70-tal är svårt att injustera och flera radiatorer är underdimensionerade. Att byta ut hela systemet är för närvarande inte aktuellt. I stället startades två projekt i syfte att minska byggnadernas värmeläckage. Det första projektet var att isolera om taken. Taken var isolerade med stenull som med åren blivit utnött. Vissa partier var helt utan isolering. Den nya isoleringen är ett 35 - 40 cm tjockt lager av cellulosa-skum som sprutades på plats. Arbetet inleddes med att landgångar snickrades på taken. Sprutningen av skum gick snabbt. En huskropps tak isolerades på en dag och arbetena blev slutförda under november.

Det andra projektet för att minska värmeläckage var att isolera de så kallade portikerna. Portikerna är den byggnation som sammanbinder huskropparna vid Lillåkersvägen 2, 16, 24 och 30. Rummen i portikerna, sovrums, har varit så kalla att flera boende inte kunnat använda dem som sovrums. Portikerna har nu fått en bättre isolering och ny plåtbeläggning. Arbetena avslutades i mars 2015.

Renoveringarna av föreningens hyresrätter fortsatte under 2014. Hyresgästerna har möjlighet att få extra åtgärder utförda genom tillval som läggs på hyran.

Under hösten 2013 stängdes föreningens grovsoprum. Skälet till detta var att fel sorts sopor lades i rummen som inte ordinarie sophämtare inte tog med sig. Hanteringen blev mycket dyr. I stället för grovsoprum och för de som inte själva kan frakta soporna till Stockby återvinningscentral ställs numera en gång per kvartal två containers för grovsopor upp i området. Behovet har visat sig vara stort. Vid varje tillfälle är containerna fyllda med råge. Information har gått ut om att grovsopor inte får läggas i sophusen och det har hörtsammats.

Under 2014 skedde flera kultur- och fritidsaktiviteter i området. Det anordnades loppmarknad i stora parken vår och höst. Under maj och juni samt augusti och september var det parklek med fritidsledare två tillfällen per vecka. I kulturlokalen träffades stick- och virkklubben en kväll i veckan och i samma lokal hade en av områdets konstnärer utställning under Konst-rundan, Lidingö stad: s konsthelg. För barnkalas har det varit möjligt att hyra lokal Tolvan.

I den stora lekparken byttes gungorna ut och ny sand lades. Ett annat projekt för utemiljön var att souterränglägenheterna vid Lillåkersvägen 40A – 42B fick sina uteplatser renoverade. Det gamla staketet togs bort och det lades stenbeläggning på tidigare asfaltsytor.

Tvättstugan fick en ny golvmatta och radiatorerna renoverades. De gamla nyckelbrickorna till tvättstugan makulerades och ersattes med nya.

Under 2014 inleddes samverkan med Brf Skärsätra. Flera möten hölls under året. Bland annat utbyttes erfarenheter om energibesparingar, om leverantörer och om förvaltningarna av fastigheterna. På sikt kan det tänkas bli vissa gemensamma upphandlingar som kommer att gagna bägge föreningarna.

## Något om verksamheten i början av år 2015

Det pågår upphandling av nya fläktar. På kort tid har två av fastighetens fläktar, som är belägna på taken, gått sönder. De nya fläktarna kommer att vara mer effektiva än de gamla så det blir en energibesparing. Samtidigt med installationerna kommer den obligatoriska ventilationskontrollen att ske. Ventilationen kommer att ställas in vilket torde förbättra inomhusmiljön avsevärt i de lägenheter som upplevs som kalla på grund av drag.

Det planerade underhållet av föreningens hyresrätter fortsätter under 2015 och souterränglägenheterna på baksidan av Högsätravägen 17 till 33 kommer att få uteplatserna renoverade.

På kommande stämma ska medlemmarna besluta om föreningen ska teckna avtal för gruppanslutning av bredband. Fördelen med gruppanslutning är för föreningen att samtliga lägenheter får som standard en mycket bra uppkoppling, vilket ökar områdets attraktionskraft, och för medlemmar och hyresgäster innebär det att man slipper individuella avtal och att kostnaden för bredband kan komma att inbakas i avgiften/hyran.

## Ekonomi

### Nyhet

Från och med 2014 gäller nya redovisningsregler. Föreningen hade inget alternativ än att byta regler om årsredovisningen skulle godkännas av revisorerna. Den stora skillnaden är att i de nya reglerna tillåts inte progressiva avskrivningar. Det vill säga att värdeminskningssavdragen för föreningens anläggningstillgångar, till exempel byggnader och inventarier, är lägre de första åren för att sedan successivt öka. De nya reglerna tillåter endast linjära avskrivningar, en lika stor värdeminskning för varje år under tillgångens livslängd. Byggnader delas upp i komponenter med olika livslängd. Till exempel är avskrivningstiden för byggnadsstommen 120 år och hissar 25 år.

För föreningen innebär de nya reglerna en väsentlig ökning av avskrivningarna. För 2014 är avskrivningarna 10 445 tkr att jämföra med 2 145 tkr 2013. Utan regeländring skulle avskrivningarna 2014 bli cirka 2 469 tkr. Observera att avskrivningarna påverkar resultat och balansräkningarna men inte likviditeten. Föreningen är lika solid nu som före regeländringarna.

### Resultat

Resultatet för föreningen 2014 blev -8 295 tkr. Utan regeländringar skulle resultatet bli -319 tkr vilket är en rejäl förbättring jämfört med resultaten för 2013 och 2012 då resultaten var -2 547 tkr respektive -4 545 tkr.

Omsättningen 2014 är 28 646 tkr vilket är 658 tkr (+2,4 %) högre än 2013 och driftkostnaderna 2014 är 21 298 tkr vilket är en minskning med 1 460 tkr (6,4 %) jämfört med 2013. Mer om besparingarna nedan.

### Likviditet

Föreningen hade under 2014 en god likviditet. Vid årets början fanns 11 982 tkr och vid årets utgång 10 524 tkr på bankkontot. En god likviditet och ett stabilt kassaflöde är helt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska situation. De medel som inte behövts för att täcka löpande utgifter har lånats ut. Vid årsskiftet var 6 000 tkr utlånade kortsiktigt till HSB med en ränta på mellan 1,05 och 1,25 %.

Kassaflödesanalysen 2014 visar att den löpande verksamheten, intäkter och kostnader, genererat ett överskott på 2 150 tkr jämfört med ett underskott på 401 tkr 2013. För investeringarna 2014 var utgifterna 9 369 tkr medan lägenhetsförsäljningar gav 7 760 tkr.

**Besparingar av driftkostnader**

Styrelserna har målmedvetet arbetat med att sänka föreningens driftkostnader. Det gäller kostnaderna för el, uppvärmning och för sophämtning. Tidigare års investeringar såsom individuell elmätning, sensorstyrd LED-belysning och bergvärme samt stängningen av grovsoprummen har sänkt kostnaderna enligt tabellen nedan:

| År          | 2014  | 2013   | 2012   | 2011   |
|-------------|-------|--------|--------|--------|
| Tkr         |       |        |        |        |
| Elkostnader | 4 201 | 3 912  | 3 783  | 3 785  |
| Uppvärmning | 3 473 | 4 654  | 5 968  | 5 787  |
| Sophämtning | 1 153 | 1 968  | 2 190  | 1 882  |
| Summa:      | 8 827 | 10 534 | 11 941 | 11 454 |

Besparingsåtgärderna för elen har medfört 13 % lägre förbrukning. Att den totala förbrukningen ökat beror på att värmepumparna för bergvärmen drar cirka 0,33 kWh per 1,0 kWh framställd bergvärme. Investeringarna 2014 i att isolera taken och portikerna torde minska el- och uppvärmningskostnaderna 2015 och framöver. Tabellen visar utfallen i tusental kronor och tar inte hänsyn till prisförändringar eller väderleksförhållanden.

**Investeringar**

Årets anskaffade investeringar uppgick till 9 369 tkr (16 814 tkr 2013) och fördelas enligt nedan:

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Takomläggning                          | 4 123 |
| Isolering av tak                       | 1 689 |
| Ombyggnad portiker                     | 1 301 |
| Ombyggnad lägenheter inför försäljning | 1 205 |
| Nya källardörrar                       | 303   |
| Säkerhetsdörrar, 18 st                 | 256   |
| Restposter bergvärmen                  | 168   |
| Nya uteplatser souterränglägenheter    | 147   |
| Relining dagvattenledning från tak     | 80    |
| Ombyggnad kök föreningskontor          | 50    |
| Automatisk garageportsöppning          | 47    |

Årets investeringar är finansierade med egna medel. Av årets investeringar är två projekt fortsatt pågående 2015 nämligen ombyggnaderna av portikerna och relining av dagvattenledning från tak.

**Lägenhetsförsäljningar**

Det är försäljningar av lägenheter som finansierat föreningens investeringar. Vartefter hyresgästerna lämnar föreningens hyresrätter säljs de som medlemslägenheter. Det rådande marknadsläget för bostadsrätter med en ökad efterfrågan har medfört att föreningen har kunnat sälja lägenheter till allt högre priser. Under 2014 såldes fyra lägenheter:

Högsätravägen 30, 2 rum och kök, pris 2 200 tkr  
Högsätravägen 30, 2 rum och kök, pris 2 235 tkr  
Lillåkersvägen 42A, 1 rum och kök, pris 1 600 tkr  
Lillåkersvägen 36, 1 rum och kök, pris 1 725 tkr



Summan av försäljningarna 2014 blev 7 760 tkr. 2013 såldes lägenheter för 8 951 tkr, fem lägenheter samt insatsen för en lägenhet såld sent 2012.

Men försäljningarna innebar inte bara inkomster till föreningen. Innan lägenheterna såldes renoverades de efter behov samt försågs med säkerhetsdörr och inglasad balkong. Lägenheternas skick varierade från hyggligt till mycket nedslitet. Utgifterna för upprustningen blev 374 tkr, 358 tkr, 379 tkr samt 73 tkr vilket ger en snittutgift på 296 tkr per lägenhet.

Under slutet av 2014 och början av 2015 har två fyrarummare och en etta blivit tillgängliga för försäljning. Stora renoveringsbehov fördröjer dock försäljningarna. Dessutom är den före detta öppna förskolan i källaren på baksidan av Lillåkersvägen 22 återlämnad till föreningen. Lokalen har varit uthyrd som lagerlokal.

### Nyckeltal, flerårsöversikt

| År                                                | 2014    | 2013    | 2012    | 2011    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                              | 28 646  | 27 988  | 26 668  | 26 321  |
| Driftkostnader, tkr                               | -20 649 | -22 152 | -24 200 | -22 274 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr            | -8 295  | -2 547  | -4 544  | -3 854  |
| Planerat underhåll, tkr                           | -474    | -723    | -783    | -1 790  |
| Investeringar, tkr                                | 9 369   | 16 814  | 23 304  | 8 942   |
| Soliditet %                                       | 80,9    | 80,7    | 80,6    | 80,3    |
| Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup>                    | 449     | 438     | 429     | 409     |
| Driftkostnader exkl hushållsel, kr/m <sup>2</sup> | 413     | 445     | 489     | 451     |

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel, kr:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | -14 687 189        |
| Årets resultat                                                     | -8 294 760         |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan        | -1 300 000         |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt underhållsplan                | 474 357            |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                              | <b>-23 807 592</b> |

#### Styrelsen föreslår stämman följande disposition

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Balanseras i ny räkning | -23 807 592 |
|-------------------------|-------------|

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*R*

*2014*



Org Nr: 769607-5857

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 28 646 281                       | 27 987 948                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                   | Not 2 | -20 648 544                      | -22 152 080                      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -945 767                         | -1 005 699                       |
| Planerat underhåll                                |       | -474 357                         | -722 540                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -642 045                         | -533 126                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -10 444 755                      | -2 145 462                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -33 155 468                      | -26 558 907                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-4 509 187</b>                | <b>1 429 042</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 42 605                           | 92 406                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -3 828 178                       | -4 067 988                       |
| Summa finansiella poster                          |       | -3 785 573                       | -3 975 582                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-8 294 760</b>                | <b>-2 546 540</b>                |

*Handwritten signature*



Org Nr: 769607-5857

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 653 163 774 655 446 619

Inventarier och maskiner

Not 8 249 779 424 197

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 381 217 0

654 794 771 655 870 816

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

654 795 271 655 871 316

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

41 607 51 263

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 523 748 11 981 847

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 887 133 898 228

5 452 488 12 931 337

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 43 43

Summa omsättningstillgångar

11 452 531 12 931 380

**Summa tillgångar****666 247 802 668 802 696**

7/12

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

|                      |                    |                    |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Insatser             | 535 107 416        | 532 210 975        |
| Upplåtelseavgifter   | 24 594 698         | 19 731 139         |
| Yttre underhållsfond | 3 190 643          | 2 000 000          |
|                      | <u>562 892 757</u> | <u>553 942 114</u> |

*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

|                     |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -15 512 832        | -11 775 648        |
| Årets resultat      | -8 294 760         | -2 546 540         |
|                     | <u>-23 807 592</u> | <u>-14 322 189</u> |

Summa eget kapital

539 085 165 539 619 925**Skulder**

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 120 000 000        | 120 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 922 564          | 4 363 579          |
| Aktuell skatteskuld                          |        | 227 014            | 253 394            |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 140 829            | 130 562            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 3 872 230          | 4 435 237          |
| Summa skulder                                |        | <u>127 162 636</u> | <u>129 182 771</u> |

**Summa eget kapital och skulder****666 247 802 668 802 696****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

**168 000 000** **168 000 000**  
**168 000 000** **168 000 000****Summa ställda säkerheter****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | -8 294 760                       | -2 546 540                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 10 444 755                       | 2 145 462                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 149 995                        | -401 078                         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | 20 751                           | -536 084                         |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -2 020 135                       | 1 031 351                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 150 611                          | 94 188                           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                              | -9 321 610                       | -16 814 063                      |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | -47 100                          | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -9 368 710                       | -16 814 063                      |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Inbetalda insatser                                       | 7 760 000                        | 8 951 000                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | 7 760 000                        | 8 951 000                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>-1 458 099</b>                | <b>-7 768 875</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>11 981 890</b>                | <b>19 750 764</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>10 523 791</b>                | <b>11 981 889</b>                |

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

78  
72



## **HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

### **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 BFNR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 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 2,3 %.

#### **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 lanspråkstagande 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).

*Handwritten signature/initials*

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11**

| Noter        |                                                   | 2014-01-01<br>2014-12-31 | 2013-01-01<br>2013-12-31 |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 17 044 903               | 16 521 837               |
|              | Årsavgifter el                                    | 2 171 370                | 2 246 682                |
|              | Hyror                                             | 9 740 366                | 9 804 586                |
|              | Övriga intäkter                                   | 782 430                  | 593 225                  |
|              | Bruttoomsättning                                  | 29 739 069               | 29 166 330               |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -1 073 785               | -1 104 676               |
|              | Hyresförluster                                    | -19 003                  | -73 706                  |
|              |                                                   | <b>28 646 281</b>        | <b>27 987 948</b>        |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                            |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 3 126 803                | 3 192 390                |
|              | Reparationer                                      | 3 664 408                | 3 501 806                |
|              | El                                                | 4 200 559                | 3 912 155                |
|              | Uppvärmning                                       | 3 473 299                | 4 654 203                |
|              | Vatten                                            | 1 352 783                | 1 069 158                |
|              | Sophämtning                                       | 1 152 695                | 1 968 404                |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 418 441                  | 426 549                  |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 411 309                  | 415 483                  |
|              | Fastighetsskatt                                   | 938 316                  | 932 730                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 1 771 435                | 1 971 561                |
|              | Övriga driftskostnader                            | 138 496                  | 107 642                  |
|              |                                                   | <b>20 648 544</b>        | <b>22 152 080</b>        |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Bevakningskostnader                               | 52 121                   | 86 553                   |
|              | Hyror och arrenden                                | 0                        | 225                      |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 161 570                  | 117 577                  |
|              | Administrationskostnader                          | 528 526                  | 597 946                  |
|              | Extern revision                                   | 30 000                   | 30 000                   |
|              | Konsultkostnader                                  | 96 628                   | 100 000                  |
|              | Medlemsavgifter                                   | 76 923                   | 73 398                   |
|              |                                                   | <b>945 767</b>           | <b>1 005 699</b>         |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Arvode styrelse                                   | 374 200                  | 331 937                  |
|              | Revisionsarvode                                   | 15 000                   | 15 000                   |
|              | Övriga arvoden                                    | 15 000                   | 13 400                   |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 64 942                   | 37 450                   |
|              | Sociala avgifter                                  | 126 795                  | 106 359                  |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser               | 1 608                    | 450                      |
|              | Övriga personalkostnader                          | 44 500                   | 28 530                   |
|              |                                                   | <b>642 045</b>           | <b>533 126</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 9 327                    | 16 152                   |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 0                        | 1                        |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 29 979                   | 68 750                   |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 3 299                    | 7 503                    |
|              |                                                   | <b>42 605</b>            | <b>92 406</b>            |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 3 828 178                | 4 062 650                |
|              | Övriga räntekostnader                             | 0                        | 5 338                    |
|              |                                                   | <b>3 828 178</b>         | <b>4 067 988</b>         |

*Handwritten signature*



## HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

| Noter                                                                                                                                       | 2014-12-31         | 2013-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden                                                                                                             |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                                                                                                                 | 436 104 469        | 398 246 512        |
| Anskaffningsvärde mark                                                                                                                      | 223 741 256        | 223 741 256        |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 7 940 392          | 37 857 957         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>667 786 117</b> | <b>659 845 725</b> |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -4 333 752         | -2 335 034         |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -10 288 591        | -2 064 072         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-14 622 343</b> | <b>-4 399 106</b>  |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                                                               | <b>653 163 774</b> | <b>655 446 619</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                                                                                           | 322 000 000        | 322 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                                                                                            | 16 400 000         | 16 400 000         |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                                                                                                              | 245 000 000        | 245 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                                                                                                               | 1 248 000          | 1 248 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>584 648 000</b> | <b>584 648 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden                                                                                                             |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 733 721            | 733 721            |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 47 100             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>780 821</b>     | <b>733 721</b>     |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -374 878           | -228 134           |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -156 164           | -81 390            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-531 042</b>    | <b>-309 524</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>249 779</b>     | <b>424 197</b>     |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>                                                                                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 0                  | 21 043 894         |
| Årets investeringar                                                                                                                         | 9 321 608          | 0                  |
| Omklassificeringar                                                                                                                          | -7 940 391         | -21 043 894        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>1 381 217</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                                                                                                  | 500                | 500                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                                                                                                                       | 500                | 500                |
| <b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 793 554            | 832 386            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 93 579             | 65 842             |
| <b></b>                                                                                                                                     | <b>887 133</b>     | <b>898 228</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3-mån HSB Stockholm                                                                                                        | 6 000 000          | 0                  |
| <b></b>                                                                                                                                     | <b>6 000 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Not 13 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Nordea                                                                                                                                      | 43                 | 43                 |



Org Nr: 769607-5857

**HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11****Noter****2014-12-31 2013-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

|                                 | Insatser           | Uppl. avgifter    | Yttre uh fond    | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång         | 532 210 975        | 19 731 139        | 2 000 000        | -11 775 648         | -2 546 540        |
| Resultatdisposition             |                    |                   | 365 000          | -2 911 540          | 2 546 540         |
| Försäljning lägenheter          | 2 896 441          | 4 863 559         | 0                | 0                   | 0                 |
| Årets resultat                  |                    |                   |                  |                     | -8 294 760        |
| Resultatdisp enl styrelsebeslut |                    |                   | 825 643          | -825 643            |                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b>    | <b>535 107 416</b> | <b>24 594 698</b> | <b>3 190 643</b> | <b>-15 512 832</b>  | <b>-8 294 760</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Lånenummer  | Ränta | Ränteändr dag | Belopp             | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|---------------|--------------------|----------------------|
| Länsförsäkringar | 90296454976 | 1,17% | 2017-12-30    | 40 000 000         | 0                    |
| Swedbank         | 2850599362  | 4,02% | 2015-09-25    | 40 000 000         | 0                    |
| Swedbank         | 2850599370  | 3,06% | 2017-08-25    | 40 000 000         | 0                    |
|                  |             |       |               | <b>120 000 000</b> | <b>0</b>             |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 120 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 120 000 000

**Not 16 Övriga skulder**

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 81 080         | 72 580         |
| Momsskuld    | 3 692          | 8 347          |
| Källskatt    | 56 057         | 49 635         |
|              | <b>140 829</b> | <b>130 562</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 142 489        | 2 026 510        |
| Övriga upplupna kostnader       | 1 729 741        | 2 408 727        |
|                                 | <b>3 872 230</b> | <b>4 435 237</b> |

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

Stockholm, den 2015-04-14

  
Attila Kriss  
Bo Klintermar  
Carlos Salazar Almeida  
Fredrik Wargefou  
Hans Gardell  
Jorge Vasconcelos  
Karl Fonad  
Lena Flinth  
Lena Rennerfelt  
Tony Lundkvist

Vår revisionsberättelse har 2015-04-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor  
Maria Björklund  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor**Joakim Häll**



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11, org.nr. 769607-5857

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 24/4-2015

Av föreningen vald  
revisor

Maria Björklund

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Joakim Hall



## Till Revisorn i HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kantarellen 11 för det räkenskapsår som avslutas 2014-12-31.

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

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

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

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

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

Stockholm den

15 April 2015

Styrelsen

72