



HSB BRF ANDERSTORP

ÅRSREDOVISNING 2014-2015



HSB – där möjligheterna bor

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.

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma med bostadsrättsföreningen Anderstorp i Solna.

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Anderstorp i Solna kallas härmed till ordinarie föreningsstämma ***torsdagen den 26 nov 2015 kl 19.00.***

Lokal: Restaurang Hong Thai Ankdamngatan 19, Solna

Efter stämman bjuder föreningen på en thailänsk buffé. Anmälningssblankett för deltagande i middagen finns i årsmöteshandlingarna som delas ut i din brevlåda. Anmälan lämnas till ordförande Anders Fager, GPv 21 nb, senast fredag den 22 november 2015.

Solna i november 2015

Styrelsen för Brf Anderstorp

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två protokolljusterare, tillika rösträknare vid stämman
6. Fråga om kallelse till stämman skett i enlighet med stadgarna
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om föreningens resultat enligt balansräkningen
12. Fråga om arvode för styrelse och revisor
13. Fråga om arvode för gästlägenhetsansvariga, Torpetansvarig, Flagg ansvarig samt gym/bastuansvarig
14. Val av tre styrelseledamöter för en tid av två år
15. Val av ordförande för en tid av ett år
16. Val av revisor jämte suppleant för en tid av ett år
17. Val av fyra distriktombud till HSB Stockholm, distrikt Solna/Sundbyberg, jämte fyra suppleanter
18. Val av valberedning.
19. Presentation av Söderbergs & partner ang. gruppanslutning till Gjensidige bostadsrättstilläggsförsäkring
20. Motioner; bifogas årsredovisningen
21. Förslag från styrelsen om modernisering av tvättstugorna
22. Övriga ärenden (OBS Förslag som framförs under denna punkt kan föreningsstämman, enligt stadgarna, inte fatta bindande beslut. Ärenden måste hänskjutas för behandling och beslut.)
23. Stämmans avslutande



Org Nr: 715200-0084

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

Org.nr: 715200-0084

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-07-01 - 2015-06-30

ÅRSREDOVISNING

För HSB: s Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna.

Styrelsen för HSB: s Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna, Organisationsnummer 71 52 00- 0084, får härmed avge följande verksamhetsberättelse för tiden 2014-07-01 – 2015-06-30.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen 1955-10-01.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Göran Perssons väg 1-43 i kvarteret Salladen 1 i Solna stad, Stockholms län.

Nya stadgar registrerades av Patent- och registreringsverket 2013-11-22.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm hade föreningen 355 medlemmar vid verksamhetsårets utgång.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ledamöter

Ordförande	Anders Fager
Vice ordf.	Martin Karlsson
Sekreterare	Signe Levin
Ledamot	Alexandra Kammarinen
Ledamot	Anders Vilhelmsson
Ledamot	Jelena Tatic
HSB-ledamot	Andrej Jerman
HSB-förvaltare	Michael Grufman

I tur att avgå ur styrelsen vid 2015 års föreningsstämma är Signe Levin, Martin Karlsson och Anders Vilhelmsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Fager, Signe Levin, Martin Karlsson och Alexandra Kammarinen, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor under året har varit Iris Werner med Jan-Erik Kalén som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-11-27. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ett antal driftmöten med Nordstaden och två marksynsronder med HSB Mark.

Styrelsen har även haft 20 möten för anbudsförfrågan för stambyte, genomgång och urval. Samt beslut av antagande av entreprenör samt första planering-bygg möten.

Styrelsens val blev Våtrumsteknik.

Valberedningen Brf Anderstorp

Valberedningens förslag till val av styrelse mm baseras på följande:

Valberedningen har noterat vilka ordinarie ledamöter som ställer upp till omval.

Valberedningen har i föreningens hemsida inbjudit bostadsrättsinnehavare att lämna förslag till nya namn eller lämna in sin egen intresseanmälan inför valet av styrelse mm vid årsstämman torsdagen den 26 november 2015.

Valberedningen har haft enskilda samtal med varje styrelseledamot.

Val av styrelseledamöter för en tid av två år.

Signe Levin	omval
Martin Karlsson	omval
Anders Vilhelmsson	omval

Val av ordförande för en tid av ett år.

Anders Fager

Val av revisor jämte suppleant för en tid av ett år.

Iris Werner	omval
Jan-Erik Kalén	omval

Stämman ska välja valberedningen

Valberedningens förslag om arvode för en tid av ett år.

Styrelse	2 basbelopp
Byggmöten (stambyte)	2 basbelopp
Revisor	10% av 1,5 basbelopp
Valberedningen	20% av 1,5 basbelopp (delas av 3 personer)
Flaggansvarig	6% av 1,0 basbelopp
Gästlägenhet	15% av 1,5 basbelopp(per person) 75% utbetalas under stambyte p.g.a. mindre uthyrningar
Torpet	vakant
Gym/bastuansvarig	6% av 1,5 basbelopp

Basbelopp för 2016 är 44.300:-.

Eftersom uppdraget är viktigt så bör därför arvodet delvis motsvara den arbetsinsats som krävs av ledamöterna. Troligtvis kommer arvodet aldrig motsvara den arbetsinsats som ambitiösa ledamöter lägger ner, men uppdraget i bostadsrättsföreningen är ett frivilligt förtroendeuppdrag och det kommer därför aldrig kompenseras fullt ut.

Solna den 22 oktober 2015

Valberedning

Pirjo Melkeraaen (sammankallande), Kent Andersson och Gunilla Jägenstedt

Distriktsombud

Föreningens ombud till HSB Stockholms distriktsstämma för distrikt Solna Sundbyberg har varit Anders Fager, Martin Karlsson, Signe Levin och Alexandra Kammarinen. Distriktsombudssuppleanter har varit Anders Vilhelmsson, Jelena Tatic och Iris Werner.

Fritidskommitté

Fritidskommittén avvecklades i enlighet med beslutet från förra årets stämma.

Styrelsen har inte fått tillräckligt med många intresserade att bilda denna grupp.

Styrelsen uppmanar personer som kan tänka sig att ställa upp för föreningen och ta på sig denna för samhörigheten betydelsefulla uppdrag.

Styrelsen ordnade

7 maj Gårdsstädning med korvgrillning med väldigt bra uppslutning.
Styrelsen tackar medlemmarna som var ute och städade och planterade Pelargoner i portarna

Aktivitetsrapport från Anderstorpsseniorerna, 2014-07-01 - 2015-06-30

Under verksamhetsåret 2014-2015 har seniorföreningen haft många välbesökta och uppskattade aktiviteter.

Cirkeln har lyssnat till "Låna är silver, råna är guld" och "Delhis vackraste händer".

Vi har besökt Kristinehavs Malmgård, varit på kryssning till Åland och gjort en tredagars resa till Öland samt besökt Grillska restaurangskolan, Sundbyberg.

Vi har haft två uppskattade Pubaftnar med lotterier och frågesport.

Vid månadsmöten har vi sett bilder och hört om en yrkesskola i Senegal för kvinnor, Herta Fischer har berättat om sitt innehållsrika liv, vi har spelat bingo med Marie från Eckerölinjen, Johan Taube underhåll oss på höstfesten, Kerstin Malm från polisen har informerat om "Varsamhet i vardagen", Micke Hansson har tipsat oss om hur våra balkonger blir både vackra och lättskötta och Billy Shamrock underhöll på vårfesten. Dessutom har egna förmågor berättat bl.a. om resor.

Under sommaren har vi träffats en torsdag i månaden och ätit lunch tillsammans.

Några av medlemmarna har deltagit i de träffar som Pensionärsrådet har anordnat.

Seniorföreningen vill tacka för det stöd som bostadsrättsföreningen står för, vilket gjort det möjligt för oss genomföra alla aktiviteter.

Solna i september 2015-09-19

Styrelsen för Anderstorpsseniorerna

Arvoden och löner

Arvoden till styrelseledamöter, revisor och fritidskommittéledamöter m fl framgår av resultaträkningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Föreningen har genom avtal med Nordstaden i Stockholm varit ansluten till fastighetsförvaltning som omfattat fastigheternas skötsel.

HSB i Stockholm sköter föreningens lägenhetsadministration och ekonomiska administration. Föreningen har i övrigt haft avtal med bl a följande leverantörer:

- Markskötsel inkl snöröjning har utförts av HSB Mark.

- Hissarnas skötsel har utförts av Hissgruppen AB.
 - Trappstädning har utförts av HSB städ.
 - Parkeringsbevakning har utförts av Europark AB. (Apcoa)
 - Bredband har levererats av Bredbandsbolaget och ComHem.
- Fr.o.m. 1/10 2015 är fastigheten gruppansluten till Bredbandsbolaget vad gäller bredband och IP telefoni.
- Kabel-TV (basutbudet) har levererats av ComHem.
 - Elleverantör Luleå Energi (ramavtal med HSB Stockholm)
 - Avfalls och sophantering levereras av SITA i Solna kommun

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret har 42 lägenheter överlåtits. Styrelsen hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen.

Fastigheterna

Gårdsbelysning kompletterades på taxificka 3 då den glömdes bort i samband med den stora monteringen av LED lamporna.

Information till nyinflyttade har hållits - den 23/9 och den 4/5.

Föreningen har monterat snörasskydd över inglasade balkonger (högst upp)

Under året har kostnaden för hissreparationer varit fortsatt varit hög för akututryckningar, pga. överbelastning av hisskorgarna. Styrelsen vill uppmana alla boende att följa säkerhetsföreskrifterna om maxbelastning.

Vi har vid 3 tillfällen under året tillhandahållit en stor container för grovsopor.

Styrelsen har fortsatt problem med matavfallshanteringen. Trots idoga informationsinsatser så förekommer plast och glas i matavfallsbehållaren. Sita överväger att ta betalt för hämtningen pga. att den fina råvaran för biogasproduktion blir förstörd av våra sopor.

Därför finns det risk att kostnaden för avfallshanteringen ökar.

Vi har haft kontakt med Solna stad (omvårdnadsnämnden) om att informera alla hemtjänstföretag om rätt hantering av matavfall.

Anderstorp samarbetar med Brf Grönkålen och Brf Vitkålen kring kommunens planer med att förtäta vårt närområde med 600 nya lägenheter.

Under året har det varit 5 vattenskador

Stambytet

Föreningen har haft en extrastämma den 13/11

Medlemmarna i Brf Anderstorp kallades till en extra föreningsstämma om styrelsens förslag till åtgärder på ledningar för vatten och avlopp samt våtrum.

127 stycken röstberättigade medlemmar närvarade, beslut om stambyte godkändes då minst 2/3 av de närvarande vid stämman sa ja.

Efter extrastämman jobbade styrelsen med att ta in samtliga samtycken lägenhetsinnehavarna. Några motsatte sig beslutet.

Detta ärende behandlas i hyresnämnden.

Informationsmöten inför stambytet genomfördes den 27, 28 och 29 oktober. Ca 60, 80 resp. 45 personer deltog. HSB-konsults insats var mycket god och många frågor blev belysta och besvarade. Öppet hus genomfördes den 4 november i Torpet.

Styrelsen beslutade att entreprenören Våtrums teknik fick uppdraget och att HSB konsult blir vår kontrollorganisation. Byggstarten beräknades till den 28/10-2015 och pågå i 2,5 år Första huset blev E huset efter rekommendation av entreprenören. Mer information finns på hemsidan och i Anderstorparn.

Information från styrelsen vad som har skett efter verksamhetsåret 2014-2015

Under hösten har styrelsen koncentrerat sig på projektet stambyte och tillsammans med HSB konsulter och Våtrumsteknik utarbetat ett material som vi valde som standardval och även gett förslag på tillvalslistan.

Styrelsen ser också ett behov att modernisera maskinparken i tvättstugorna.

Detta kan ske i samband med stambytet i respektive hus. Styrelsen tar upp frågan till stämman och lägger fram ett förslag. Även en konsult kommer vara närvarande och berätta om styrelsens förslag.

Livslängden på maskinparken är teoretiskt 12-15 år.

Flera av de befintliga maskinerna är över 20 år gamla.

Ytskikten beräknas klara 30-40 år

Varför skall man göra utbyten av maskinparken?

Nya högcentrifugerande tvättmaskiner med kall och varmvattenanslutning sänker kostnaden för föreningen.

Torkskåp och torktumlare av evakuerande modell (föreningens befintliga) drar mer än tre gånger så mycket som nya energieffektiva värmepumps torkskåp/tumlare.

Hur vet vi vilka produkter som är snabbast och energieffektivast. (HSBs leverantörsbedömning)

Automatisk tvättmedelsdosering. Allergier?

Elektroniska bokningstavlor och passagesystem

Vi har renoverat pappersåtervinningen i varje taxificka.

Vi har gruppanslutit bredbandet till bredbandsbolaget.

Vi har även fått en ny HSB förvaltare vid namn Sefkan Halbori. Han hälsas välkommen.

Däckrummet har fått nya stabila hängare och även utökats med några platser.

Föreningslokal, Gästlägenheter och Gym 2014-2015

Lägenheter:

288 övernattningar 57.600 sek

Torpet

uthyrningar 37 st 7500 sek

Gymkort

Förlängningar/nya 69 st. 32.900 sek

Övrigt

Föreningen har under året varit medlem i Fonus.

Årsavgifter

Föreningen har haft 0 % höjning under året. Nästkommande år är det beräknad med 4%

Kostnader för uppvärmning

Uppvärmningskostnaden har total uppgått till 1 180 752 tkr vilket motsvarar 58 kr per kvm lgh-yta/år.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettomsättning	13 893	13 933	13 942	13 184	12 727
Rörelsekostnader	9 320	9 670	12 761	9 995	12 882
-därav planerat underhåll	112	191	2 281	969	2 744
Rörelseresultat	4 573	4 263	1 183	3 189	-155
Resultat efter finansiella poster	3 423	2 703	-679	1 618	-1 451
Balansomslutning	69 993	66 766	65 054	69 511	56 614
Avgifts- och hyresbortfall	21	17	46	17	9
Fond för yttre underhåll	1 116	0	337	0	477

Ekonomi

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande

Balanserat resultat	-2 847 605
Årets vinst	<u>3 423 057</u>
Summa	575 452

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	1 217 000
Uttag ur yttre underhållsfond	-111 721
Balanserat resultat	<u>-529 827</u>
Summa	575 452

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

		2014-07-01	2013-07-01
		2015-06-30	2014-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 893 006	13 933 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 676 075	-7 860 594
Övriga externa kostnader	Not 3	-246 087	-266 178
Planerat underhåll		-111 721	-191 137
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-283 606	-228 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 002 584	-1 123 881
Summa rörelsekostnader		-9 320 074	-9 669 867
Rörelseresultat		4 572 932	4 263 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56 156	36 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 206 032	-1 597 295
Summa finansiella poster		-1 149 875	-1 560 653
Resultat efter finansiella poster		3 423 057	2 702 634
Inkomstskatt		0	-13 416
Årets resultat		3 423 057	2 689 218

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2015-06-30	2014-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	59 636 473	60 264 907
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>1 137 500</u>	<u>374 150</u>
		60 773 973	60 639 057
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>60 774 673</u>	<u>60 639 757</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 160	5 610
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 684 873	1 962 393
Placeringskonto HSB Stockholm		2 144 317	525 371
Övriga fordringar	Not 10	80 929	32 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>703 373</u>	<u>600 142</u>
		4 618 652	3 126 014
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 600 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 218 652</u>	<u>6 126 014</u>
Summa tillgångar		<u>69 993 325</u>	<u>66 765 771</u>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2015-06-30	2014-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 503 012	2 503 012
Upplåtelseavgifter		13 188 488	13 188 488
Yttre underhållsfond		1 116 863	0
		<u>16 808 363</u>	<u>15 691 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 847 605	-4 419 960
Årets resultat		3 423 057	2 689 218
		<u>575 452</u>	<u>-1 730 742</u>
Summa eget kapital		<u>17 383 815</u>	<u>13 960 758</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	48 985 660	49 485 660
Leverantörsskulder		886 424	324 722
Aktuell skatteskuld		0	80 678
Fond för inre underhåll		844 722	806 088
Övriga skulder		8	7 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 892 696	2 100 333
Summa skulder		<u>52 609 510</u>	<u>52 805 013</u>
Summa eget kapital och skulder		69 993 325	66 765 771
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		54 610 660	54 610 660
Summa ställda säkerheter		54 610 660	54 610 660
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Kassaflödesanalys	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 423 057	2 702 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 002 584	1 123 881
Inkomstskatt	0	-13 416
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 425 641	3 813 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 212	97 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	304 497	-477 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 578 926	3 433 080
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 137 500	-374 150
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 137 500	-374 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	2 941 426	2 558 930
Likvida medel vid årets början	5 487 764	2 928 834
Likvida medel vid årets slut	8 429 190	5 487 764

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



HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

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 2009:1 (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 1,7 %

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 570 502	12 570 257
Årsavgifter el	924 447	870 837
Hyror	323 786	301 327
Övriga intäkter	153 870	266 326
Bruttoomsättning	13 972 605	14 008 747
Avgifts- och hyresbortfall	-20 876	-16 974
Hyresförluster	-2 098	-1 997
Avsatt till inre fond	-56 625	-56 621
	13 893 006	13 933 155
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 129 817	1 078 117
Reparationer	1 327 461	1 656 369
El	1 973 252	1 970 467
Uppvärmning	1 180 752	1 207 802
Vatten	351 611	368 681
Sophämtning	247 645	258 370
Fastighetsförsäkring	170 334	128 183
Kabel-TV och bredband	236 466	232 665
Fastighetsskatt	363 569	356 211
Förvaltningsarvoden	589 300	517 572
Övriga driftskostnader	105 868	86 157
	7 676 075	7 860 594
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 780	55 284
Administrationskostnader	118 833	116 806
Extern revision	20 113	19 375
Medlemsavgifter	75 361	74 713
	246 087	266 178
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 800	88 000
Revisionsarvode	6 600	6 660
Övriga arvoden	1 600	65 252
Löner och övriga ersättningar	0	3 000
Sociala avgifter	53 124	39 559
Övriga personalkostnader	31 482	25 606
	283 606	228 077
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 350	3 022
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 689	29 266
Ränteintäkter skattekonto	0	97
Ränteintäkter HSB bunden placering	51 419	3 246
Övriga ränteintäkter	699	1 011
	56 156	36 642
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 195 486	1 582 467
Övriga räntekostnader	10 546	14 828
	1 206 032	1 597 295

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2015-06-30	2014-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 449 382	57 449 382
Anskaffningsvärde mark	20 167 490	20 167 490
Omklassificering	374 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 991 022	77 616 872
 Ingående avskrivningar	-17 351 965	-16 228 084
Årets avskrivningar	-1 002 584	-1 123 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 354 549	-17 351 965
 Utgående bokfört värde	59 636 473	60 264 907
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	907 000	907 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	273 000	273 000
Summa taxeringsvärde	323 180 000	323 180 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	374 150	0
Årets investeringar	1 137 500	374 150
Omklassificering	-374 150	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 500	374 150
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 084	31 956
Skattefordran	67 280	0
Övriga fordringar	565	542
	80 929	32 498

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2015-06-30	2014-06-30
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	515 020	399 484
Upplupna intäkter	188 353	200 658
	703 373	600 142

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 600 000	3 000 000
	4 600 000	3 000 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 503 012	13 188 488	0	-4 419 960	2 689 218
Resultatdisposition			1 116 863	1 572 355	-2 689 218
Årets resultat					3 423 057
Belopp vid årets slut	2 503 012	13 188 488	1 116 863	-2 847 605	3 423 057

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788429106	3,20%	2018-11-21	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788571808	1,56%	2015-08-08	11 750 000	500 000
Nordea Hypotek	39788631568	2,40%	2016-11-06	12 500 000	0
Nordea Hypotek	39788661866	1,56%	2019-12-30	14 735 660	0
				48 985 660	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 48 485 660

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 485 660

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	76 706	86 889
Förutbetalda hyror och avgifter	1 097 285	1 191 777
Övriga upplupna kostnader	718 705	821 667
	1 892 696	2 100 333

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



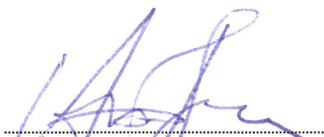
HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna

Noter

2015-06-30 2014-06-30

Stockholm, den 604 2015


Alexandra Irène Kammarinen


Anders Fager


Anders Vilhelmsson


Andrej Jerman


Jelena Tatic


Martin Karlsson


Signe Westling Levin

Vår revisionsberättelse har 2015-11-05 lämnats beträffande denna årsredovisning


Iris Wernel

Av föreningen vald revisor


Joakim Hall

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna, org.nr. 715200-0084

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 2015-06-30 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 Anderstorp i Solna för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

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

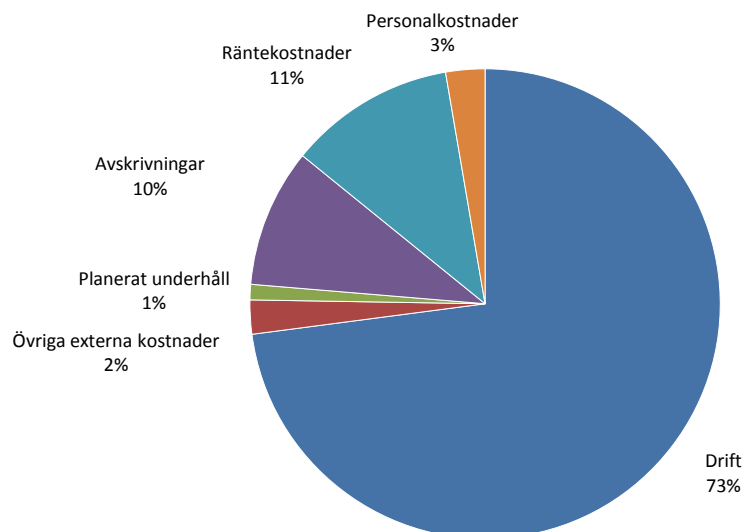
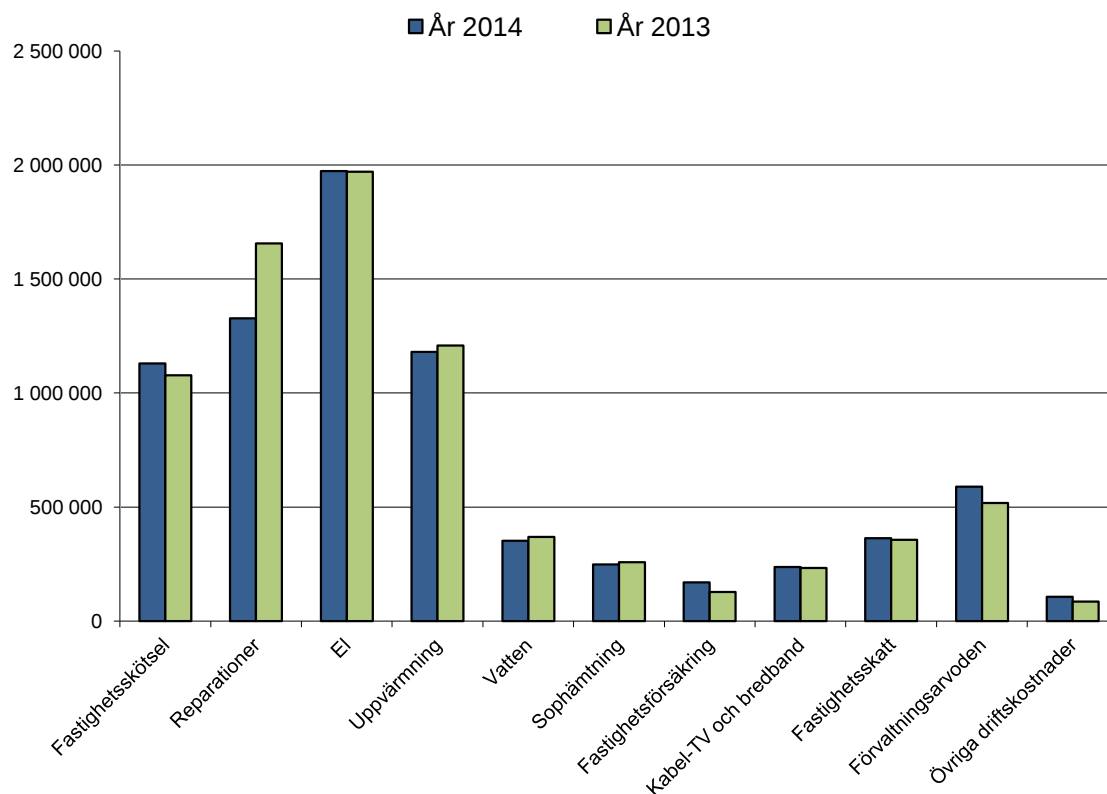
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5/11-2015


Åv för föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Motion

Kodlås till portar på innergård

Då vi nu under en längre period kommer att ha hantverkare och andra arbetare springandes på gården så vore kodlås på portarna en trygghet.

Vi har också fått nya grannar (Rödlöken) som kan öka trafiken på vår innergård.

Under min föräldraledighet upptäckte jag att det är många arbetsbilar, bud och personer som befinner sig i vårt bostadsområde som man inte alltid har koll på.

Jag yrkar på att föreningen installerar portlås i form av blippsystem eller kodlås.

Mvh Maria Winnell

Svar på Motion från Styrelsen

Styrelsen har diskuterat denna fråga väldigt noggrant. Vi är för en fritt och öppet samhälle och känner att vi möjligtvis stänger in oss med en sådan lösning. Men såsom problemen har utvecklats i våra grannföreningar så kan vi inte ignorera denna oroskänsla som finns hos många.

Styrelsen resonemang :

- Kodlås är ett dåligt alternativ och tryggheten med ett sådant varar inte många veckor innan koderna sprider sig.
- "blippsystem" plastbricka är i så fall ett bättre alternativ. Och i samband med att styrelsen vill modernisera tvättstugorna så se vi att även en elektronisk bokning kan ske med en sådan plastbricka. Styrelsen vill även se över att vi i entreportarna sätter upp kombinerade boknings skärmar, portregister, porttelefon och informations tavla. Möjligheterna finns även då att kunna boka tvättstuga, gästlägenhet, torpet via webben. Finns även en "app" som man kan använda till för tvättstugebokning.
- Att införa passerkontroll vid entréer och gemensamma dörrar samt ett elektroniskt bokningssystem till tvättstugan är några exempel på hur vi som bostadsrättsförening kan erbjuda en bättre boendemiljö. Förutom att tryggheten ökar, bland annat genom minskad skadegörelse och minskat obehörigt spring, blir också vardagslivet smidigare för de boende. Med elektroniska informationstavlor i trappuppgångar sjunker också kostnaderna för utdelning och byten av brev och lappar.
- Styrelsen känner att när vi nu "investerar" i fastigheten med stambyte, så borde vi slutföra moderniseringen med ett sådant system.

Styrelsen föreslår därför

att bifalla motionen och ge styrelsen i uppdrag att installera en modern passerkontroll

Anmälningssblankett stämmomiddag

Jag/vi, önskar deltaga person/-er i middagen efter stämmans avslutande, c:a kl 21.00 den 26 november 2015

Namn: GPv nr:

Ange om du är allergisk mot någon speciell typ av mat.

Anmälan lämnas till ordförande Anders Fager, GPv 21 nb, **senast söndag den 22 november 2015.**

ELLER

Maila in det till a.fager@bredband.net och skriv stämmomiddag 2015 i ämnesraden. Var noga med att skriva i namn, antal och lägenhetsnummer.

Detta år äger stämman rum på restaurang Hongthai på Ankdamnsgatan19.

Middagen består av ett Thai buffe

Vatten och lättöl samt kaffe ingår. Annan dryck går att köpa i restaurangen.



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.

