



HSB BRF ANDERSTORP

ÅRSREDOVISNING 2015-2016



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 24 nov 2016 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 Söndag den 20 november 2016. Eller mailas till a.fager@bredband.net

Solna i november 2016

Styrelsen för Brf Anderstorp

DAGORDNING

- §1. Föreningsstämmans öppnande
- §2. Val av stämмоordförande
- §3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §4. Godkännande av röstlängd
- §5. Godkännande av dagordning
- §6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- §7. Val av minst två rösträknare
- §8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- §9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
- §10. Genomgång av revisorernas berättelse
- §11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- §12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- §15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- §16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §17. Val av ordförande i styrelsen
Presentation av HSB-ledamot
- §18. Beslut om antal revisorer och suppleant
- §19. Val av revisor/er och suppleant
- §20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- §21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- §22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- §23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motioner; bifogas årsredovisningen.
- §24. Övriga ärenden (OBS Förslag som framförs under denna punkt kan föreningsstämman, enligt stadgarna, inte fatta bindande beslut. Ärenden måste hänskjutas för behandling och beslut.)
- §25. Föreningsstämmans 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

2015-07-01 - 2016-06-30

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 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 361 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	Jenny Hjalmarsson
HSB-förvaltare	Sefkan Halbori

I tur att avgå ur styrelsen vid 2016 års föreningsstämma är Anders Fager, Alexandra Kammarinen och Jelena Tatic.

Firmatecknare

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

Revisor

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

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-26. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ett antal driftmöten med Nordstaden har hållits och 2 marksynsronder med HSB Mark har genomförts.

Styrelsen har även haft 18 byggmöten för stambyte, 4 möten med anbudsförfrågan för inpasserings system och 4 möten med tvätt rums konsult med genomgång och urval av maskiner. Styrelsens val för inpasserings system blev Säkra Fastigheter

Valberedningen Brf Anderstorp

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 stämman 2014.

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

Aktivitetsrapport från Anderstorpsseniorerna, 2015-07-01 - 2016-06-30

Under det gångna året har seniorklubben haft många välbesökta och uppskattade aktiviteter.

Klubben startade med att en gång i veckan lyssna på talböcker.

Första månadsmötet pratade Peter Lamming om "Friska levnadsvanor".

Årsmötet var som vanligt välbesökt, vi är nu 48 medlemmar. Vi vill gärna bli fler eftersom medelåldern börjar bli hög.

I februari besökte vi Grillska Restaurangskolan i Sundbyberg.

Meteorolog Lage Larsson pratade väder i mars.

Första april (inget aprilskämt) hade vi Pubafton, som blev mycket uppskattat.

I maj var det dags med våravslutning. Jörgen Toresson underhöll oss med visor och anekdoter.

En 3 dagars resa till Hälsingland gjorde vi också i maj.

Under sommaren träffades vi spontant några gånger i pergolan och drack kaffe.

Höstterminen startade med en hattparad, både roliga och tjusiga hattar visades upp, även herrarna deltog.

En tre dagars resa med buss och båt, Solna-Oslo-Köpenhamn och tillbaka, gjorde vi i september. Våldigt trevlig resa med sköna sängar och god mat på båten.

Månadsmötet i oktober kom Bengt Göransson, f.d. skol- och kulturminister och kåserade under rubriken "En bitter gammal gubbe om livets elände"

Så var det dags igen med Pubafton med frågesport och lotteri.

I november kommer arkeologen Mikaela Lodén att berätta och visa bilder.

Vid höstavslutningen i december serverar vi som vanligt ett stort julbord. Johan Taube underhåller.

Medlemmarna har visat stort intresse för de olika aktiviteterna, tack alla för den uppskattningen.

Även ett stort tack till Anderstorps Bostadsrättsförening som stött oss under det gångna året.

Solna i oktober 2016

Styrelsen för Anderstorpsseniorena

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 och IP telefoni har levererats av Bredbandsbolaget (gruppanslutning)
- Kabel-TV (basutbudet) har levererats av ComHem.
- Elleverantör Luleå Energi (ramavtal med HSB Stockholm)
- Avfalls och sophantering levereras av SUEZ (fd SITA) i Solna kommun
- Fastighetsförsäkring har tecknats med Protector Forsikring ASA

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 25 lägenheter överlåtits. Styrelsen hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen.

Fastigheterna

Under hela verksamhetsåret så har stambytet varit en del utav vardagen för styrelsen. Otroligt många frågor och beslut som vi hela tiden måste ta för att inte stoppa tidplanerna för vår entreprenör. Vi visste att vi skulle upptäcka andra problem som måste åtgärdas i samband med arbetet.

Vi har renoverat pappersåtervinningen i varje taxificka.

Vi var tvungna att sätta lås på mat molokerna pga. misskötsel.

Denna åtgärd har förbättrat kvalitén på insamlingen utav matavfall. Inte lika mycket plastpåsar nu som tidigare. Däremot så är det fortfarande problem med att man ställer andra saker som flaskor och andra återvinningsmaterial bredvid vid molokerna.

Vi har gjort en stor inventering och mätningar på alla tvättstugor och beslutat att samtliga tvättstugor ska totalrenoveras.

Två fläktmotorer på taket har ersatts under året. Vi kommer att behöva göra en noggrann genomgång efter stambytet. Detta beror på att damm dras med upp i fläktsystemet.

Anticimex har varit några gånger under året för att bekämpa råttorna som vi har sett i området. Det verkar ha blivit något bättre.

Vi har gruppanslutit bredbandet till bredbandsbolaget.

Vi har även fått en ny HSB förvaltare vid namn Gun Larsson. Hon hälsas välkommen.

Däckrummet har fått nya stabila hängare. Några platser finns kvar.

Information från styrelsen vad som har skett efter verksamhetsåret 2015-2016

Stambytet har börjat i hus A efter sommaren och Hus B kommer efter vinteruppehållet. Den ursprungliga tidsplanen håller.

Alla portar till källargångarna har förnyats och förberetts för det nya låssystemet.

Slutförhandlingar när det gäller ombyggnation av tvättstugorna, beräknas vara klart till slutet av november.

Det pågår relining av avloppsledningarna i E och F huset under hösten. Filmning har genomförts i hela området och rotinträngningar från träd är ett vanligt förekommande problem som vi måste åtgärda.

Föreningslokal, Gästlägenheter och Gym 2015-2016

Lägenheter:

115 övernattningar fram till stambytet 20.200 sek

Torpet

uthyrningar 7 st fram till stambytet 1200 sek

Gymkort

Förlängningar/nya 70 st. 34.300 sek

Övrigt

Föreningen har under året varit medlem i Fonus.

Årsavgifter

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

Ekonomi

Kostnader för uppvärmning

Uppvärmningskostnaden har total uppgått till 1 539 tkr vilket motsvarar 75 kr per kvm lgh-yta/år

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettomsättning	14 745	13 893	13 933	13 942	13 184
Rörelsekostnader	9 725	9 320	9 670	12 761	9 995
-därav planerat underhåll	180	112	191	2 281	969
Rörelseresultat	5 020	4 573	4 263	1 183	3 189
Resultat efter finansiella poster	4 107	3 423	2 703	-679	1 618
Balansomslutning	91 605	69 993	66 766	65 054	69 511
Avgifts- och hyresbortfall	44	21	17	46	17
Fond för yttre underhåll	2 222	1 116	0	337	0

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande

Balanserat resultat	-529 827
Årets vinst	<u>4 107 372</u>
Summa	3 577 546

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till yttre underhållsfond enligt plan	1 489 000
Uttag ur yttre underhållsfond	-179 612
Balanserat resultat	<u>2 268 158</u>
Summa	3 577 546

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

		2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 745 245	13 893 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 952 524	-7 676 075
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 493	-246 087
Planerat underhåll		-179 612	-111 721
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-328 864	-283 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 996	-1 002 584
Summa rörelsekostnader		-9 725 489	-9 320 074
Rörelseresultat		5 019 756	4 572 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 643	55 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-935 027	-1 205 846
Summa finansiella poster		-912 384	-1 149 875
Årets resultat		4 107 372	3 423 057

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2016-06-30	2015-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 681 477	59 636 473
Pågående nyanläggningar	Not 8	27 710 064	1 137 500
		<u>86 391 541</u>	<u>60 773 973</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 392 241</u>	<u>60 774 673</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		19 561	5 160
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 145 530	1 684 873
Placeringskonto HSB Stockholm		146 596	2 144 317
Övriga fordringar	Not 10	74 995	80 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	825 351	703 373
		<u>5 212 033</u>	<u>4 618 652</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	4 600 000
Kassa och bank		271	0
Summa omsättningstillgångar		<u>5 212 304</u>	<u>9 218 652</u>
Summa tillgångar		<u>91 604 545</u>	<u>69 993 325</u>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Balansräkning		2016-06-30	2015-06-30
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		2 222 142	1 116 863
		<u>17 913 642</u>	<u>16 808 363</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-529 827	-2 847 605
Årets resultat		4 107 372	3 423 057
		<u>3 577 546</u>	<u>575 452</u>
Summa eget kapital		<u>21 491 188</u>	<u>17 383 815</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>63 022 654</u>	<u>48 985 660</u>
		63 022 654	48 985 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 608 892	886 424
Fond för inre underhåll		884 385	844 722
Övriga skulder		0	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>2 597 427</u>	<u>1 892 696</u>
Summa skulder		<u>7 090 704</u>	<u>3 623 850</u>
Summa skulder		70 113 358	52 609 510
Summa eget kapital och skulder		<u>91 604 545</u>	<u>69 993 325</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		118 925 000	54 610 660
Summa ställda säkerheter		118 925 000	54 610 660
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Kassaflödesanalys	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 107 372	3 423 057
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 996	1 002 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 062 368	4 425 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 445	-151 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 466 854	304 497
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 398 777	4 578 926
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 572 564	-1 137 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 572 564	-1 137 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	14 036 994	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 036 994	-500 000
Årets kassaflöde	-4 136 793	2 941 426
Likvida medel vid årets början	8 429 190	5 487 764
Likvida medel vid årets slut	4 292 397	8 429 190

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.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 073 965	12 570 502
Årsavgifter el	928 978	924 447
Hyror	354 802	336 879
Bredband	318 875	0
Övriga intäkter	168 910	140 777
Bruttoomsättning	14 845 530	13 972 605
Avgifts- och hyresbortfall	-43 607	-20 876
Hyresförluster	-51	-2 098
Avsatt till inre fond	-56 627	-56 625
	14 745 245	13 893 006
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 175 192	1 129 817
Reparationer	1 168 928	1 327 461
El	1 794 048	1 973 252
Uppvärmning	1 539 021	1 180 752
Vatten	355 353	351 611
Sophämtning	220 938	247 645
Fastighetsförsäkring	174 592	170 334
Kabel-TV och bredband	524 333	236 466
Fastighetsskatt	370 104	363 569
Förvaltningsarvoden	542 783	589 300
Övriga driftskostnader	87 232	105 868
	7 952 524	7 676 075
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	4 555	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 327	31 780
Administrationskostnader	130 362	118 833
Extern revision	20 500	20 113
Konsultkostnader	19 000	0
Medlemsavgifter	76 749	75 361
	309 493	246 087
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	178 000	190 800
Revisionsarvode	6 675	6 600
Övriga arvoden	50 934	1 600
Löner och övriga ersättningar	3 000	0
Sociala avgifter	62 516	53 124
Övriga personalkostnader	27 739	31 482
	328 864	283 606
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 411	1 350
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 483	2 689
Ränteintäkter skattekonto	601	-186
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 485	51 419
Övriga ränteintäkter	1 663	699
	22 643	55 970
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	935 006	1 195 486
Övriga räntekostnader	21	10 360
	935 027	1 205 846

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2016-06-30	2015-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 823 532	57 449 382
Anskaffningsvärde mark	20 167 490	20 167 490
Årets investeringar	0	374 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 991 022	77 991 022
 Ingående avskrivningar	-18 354 549	-17 351 965
Årets avskrivningar	-954 996	-1 002 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 309 545	-18 354 549
 Utgående bokfört värde	58 681 477	59 636 473
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	739 000	907 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	148 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	387 000	273 000
Summa taxeringsvärde	347 126 000	323 180 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 137 500	374 150
Årets investeringar	26 572 564	763 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 710 064	1 137 500
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	4 622	13 084
Skattefordran	69 808	67 280
Övriga fordringar	565	565
	74 995	80 929

**HSB Bostadsrättsförening Anderstorp i Solna**

Noter	2016-06-30	2015-06-30
-------	------------	------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	641 495	515 020
Upplupna intäkter	183 855	188 353
	825 351	703 373

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	4 600 000
	0	4 600 000

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	1 116 863	-2 847 605	3 423 057
Resultatdisposition			1 105 279	2 317 778	-3 423 057
Årets resultat					4 107 372
Belopp vid årets slut	2 503 012	13 188 488	2 222 142	-529 827	4 107 372

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	39788631568	2,40%	2016-11-06	12 500 000	0
Nordea Hypotek	39788661866	1,35%	Rörligt	14 735 660	0
Stadshypotek	915247	0,45%	2016-07-11	11 625 000	0
Stadshypotek	Kreditiv	0,57%	Rörligt	14 161 994	0
				63 022 654	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 022 654

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 63 022 654

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 381	76 706
Förutbetalda hyror och avgifter	1 201 897	1 097 285
Övriga upplupna kostnader	1 312 149	718 705
	2 597 427	1 892 696

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

2016-06-30 2015-06-30

Stockholm, den 16/10 - 2016

Alexandra Irène Kammarinen
Alexandra Irène Kammarinen

Anders Fager
Anders Fager

Anders Vilhelmsson
Anders Vilhelmsson

Jelena Tatic
Jelena Tatic

Jenny Hjalmarsson
Jenny Hjalmarsson

Martin Karlsson
Martin Karlsson

Signe Westling Levin
Signe Westling Levin

Vår revisionsberättelse har 16-10-16 lämnats beträffande denna årsredovisning
20/10-16

Iris Werner
Iris Werner

Ola Trané
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

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 2015-07-01 - 2016-06-30.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision 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 2016-06-30 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 2015-07-01 - 2016-06-30.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den

16/10-2016
20/10-2016

Av föreningen vald
revisor

Iris Werners

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ola Trané

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 24 november 2016.

Valberedningen har haft enskilda samtal med varje styrelseledamot.

Kontakt har tagits med möjliga nya ledamöter till styrelsen och därefter fastställt vilka föreslås som ordinarie styrelseledamöter.

VAL AV STYRELSELEDAMÖTER FÖR EN TID AV TVÅ ÅR

Anders Fager	omval
Alexandra Kammarinen	omval
Cecilia Broddling	nyval

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 SKALL VÄLJA VALBEREDNINGEN

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG OM ARVODEN 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 2017 är 44.800:-.

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 23 oktober 2016

VALBEREDNING

Pirjo Melkeraaen, Kent Andersson och Gunilla Jägenstedt

Motion till årsmötet för Bostadsrättsföreningen Anderstop

2016-09-21

Vilken lycka att gå ut i sin trädgård och plocka en morot! Vilken rikedom att äta den direkt under en värmande sommarsol, känna smaken och doften av den färskaste grönsak som går att få.

Förutom glädje och tillfredställelse med egenodlade grönsaker finns också andra fördelar. Det finns olika hälsoaspekter; att äta mer giftfria grönsaker och bär men också att odlingen lockar till att man får intresse för att äta mer frukt och grönt i allmänhet. Det ger också en anledning att komma ut och röra på sig mer och det ökar den sociala kontakten med andra odlare.

Lusten att plantera, odla och skörda egna grönsaker och blommor börjar växa även bland personer som bor i lägenheter i stan och i förorterna. Det gör att det har blivit populärt för kommuner och fastighetsägare att erbjuda platser där människor kan odla. Stadsodling har blivit ett viktigt och intressant inslag i gatubilden. Också Solna Stad har under året tagit möjligheten att erbjuda odlingslådor på kommunens mark för några kommuninnevånare som önskat. Det var ett stort intresse men det fanns ett mycket begränsat utbud.

Mitt förslag är att bostadsrättsföreningen Anderstop iordningställer ett antal odlingslådor för föreningens medlemmar att använda. En yta som skulle vara lämplig är den inhägnade gräsmatta som finns utanför ingången till gymmet.

Det bästa vore att ha odlingslådor till alla som söker men kanske kommer det finnas ett större intresse än antal platser som kan erbjudas och man kan tänka sig olika alternativ för uthyrningen, t ex ny utlottning varje år eller att man inför ett kösystem, så att nya personer får tillgång följande år.

Med hänvisning till ovanstående yrkar jag

- Att föreningen iordningställer ett antal odlingslådor för föreningens medlemmar att utnyttja
- Att föreningen står för kostnader för lådor och jord
- Att föreningen undersöker möjlighet att dra fram vatten
- Att föreningen avgör lämplig plats eller platser
- Att föreningen beslutar om regler för hur uthyrningen ska gå till

Barbro Delin/Sandor Köves

Göran Perssons väg 3 lgh 1101

Styrelsens bedömning och förslag till beslut.

Denna idé fanns redan med för två år sedan på stämman 2014.

Idén med att kunna utnyttja den nu oanvända gräsplätten till odling i odlingslådor ställer styrelsen bakom. Principen måste dock vara att detta inte förorsakar föreningen extra kostnader. Vårt förslag är att några frivilliga som vill hålla på med odlingslådor, skapar en arbetsgrupp som tar fram ett förslag hur detta ska skötas.

Styrelsen föreslår

Att stämman utser en arbetsgrupp för projektet.

Att arbetsgruppen redovisar sitt arbete senast i mars månad.

Motion till årstämman

Hej!

Jag vill ge följande förslag:

1. Göra den långsiktiga underhålls/renoveringsplanen tillgänglig från hemsidan så att det är enklare att komma med vettiga förslag som inte redan är planerade.

2. Eftersom jag inte känner till underhålls/renoveringsplanen så föreslår jag, om det saknas och trots att jag vet att det är fullt upp med stambytet, att vi lägger till:

-2.1 Den vita putsen längst ned på fasaderna behöver blästras och putsas om, åtminstone på Gpv 37, då den har flagnat och faller av. Jag kan skicka foto om det behövs.

-2.2 Jag misstänker att takpappen (eller vad det är) börjar bli riktigt dålig, åtminstone på Gpv 37, så fort det är lite vind så "snöar" det små svarta flarn som jag tror är från taket.

-2.3 Det skulle vara trevligt med ett "innertak" i källarplanens trapphus. Nu ligger alla rör synliga så det ser inte så roligt ut. Detta var naturligtvis funktionellt när det inte var några lägenheter på källarplanen, men nu är det väl lägenheter i alla källarplan och åtminstone i vår byggnad (Gpv 37) verkar de flesta som bor i byggnaden gå in via källarplansporten och inte via innergården. Till detta kommenterar nästan alla förstagångsbesökare att det ser ut som ett fängelse eller liknande. Man behöver ju inte ha helt innertak, exempelvis så kan man ha pendlade "plattor" med mellanrum både mellan varandra och till väggarna som så att säga täcker upp det värsta. Med detta alternativ så kommer man fortfarande uppleva trapphusets rymd, medan det kommer kännas mycket lägre i tak med ett helt innertak. Det är svårt att beskriva detta i ord, men om det är intressant så kan jag försöka få till någon bild.

Tack för ditt och resten av styrelsens goda arbete med föreningen!

Med vänliga hälsningar

/Marcus Hugsén (lgh 275 Gpv 37).

Styrelsens bedömning och förslag till beslut

Vår bedömning är att underhållsplanen en utav styrelsens arbetsredskap och vi förändrar den hela tiden och gör bedömningar till att tidigarelägga vissa jobb eller senarelägga.

Vi anser att förslaget att lägga ut underhållsplanen på hemsidan därför är föga funktionell.

Styrelsen är medveten om behovet av underhåll på våra fasader. Vi planerar efter stambytet att fortsätta arbetet med den yttre miljön, i form av åtgärder på fasader samt mark arbeten, t.ex. asfaltering av hela vårt område.

Något innertak i källargångarna är inte möjliga att genomföra. Det finns behov av att komma åt ventiler rör och andra installationer. Sedan är inte dörrarna anpassade för att sänka taket.

Vi föreslår

Att motionen anses besvarad

Datum 2016-09-07

Motion till BRF Anderstorp

Värmen i tvättstugan äro obehagligt hög under ett arbetspass.

Detta önskas åtgärdat

Detta kan väl åtgärdas då tvättstugan renoveras

Med vänlig hälsning

Viveca och Björn Fellbom

Göran Perssons väg 23

Styrelsens bedömning och förslag till beslut

Styrelsen har frågat leverantören och deras svar är :

Ny moderna tvätt utrustning förbrukar mindre energi och därmed skapar mindre värme.

Tvättstugorna kommer att färdigställas med modern utrustning under första halvåret 2017

Påbörjas i E och F huset.

Vi föreslår

Att motionen anses besvarad

Anmälningssblankett stämmomiddag

Jag/vi, önskar deltaga person/-er i middagen efter stämmans avslutande, c:a kl 21.00 den 24 november 2016

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 20 november 2015.**

ELLER

Maila in det till a.fager@bredband.net och skriv stämmomiddag 2016 i ämnesraden. Var noga med att skriva i namn, antal och lägenhetsnummer.

Detta år äger stämman rum på restaurang Hong Thai 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 namnteckning:

.....

(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.

