



# Årsredovisning 2015



Foto: Karin Burman

HSB:s bostadsrättsförening  
Svartvik nr 268 Stockholm

# 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 Årsstämma 2016

## HSB Brf Svartvik 268 i Stockholm

24 maj kl: 19:00, Badviken Svartviksslingan 17

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisor/er och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a. Motion från Monica Fredriksson: Undersökning av alla lägenheter vad gäller VVS, badrum och kök såsom kranar samt golvbrunn. Se bifogad motion.
23. Föreningsstämmans avslutande.

Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm  
Org.nr: 716418-6913

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under  
räkensårets

2015-01-01 - 2015-12-31

# VERKSAMHETEN 2015

Styrelsen för brf Svartvik i Minneberg, Bromma, får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

## Allmänt om föreningen

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste nybyggda bostadsområden med närmare 1000 bostäder. Det fick namnet Minneberg. Det är fråga om sjönära bebyggelse vid Ulvsundasjön med upplyst strandpromenad och med småbåtshamn och badplatser inom området. I centrala Minneberg finns fyra bostadsrättsföreningar varav brf Svartvik är den största. Inflyttningen i brf Svartvik skedde etappvis under 1986-87.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Brf Svartviks fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Svartvik 1–6 i Bromma, Stockholm. På fastigheterna finns 7 byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs Samfällighetsförening. Fastigheterna är fullvärdes försäkrad hos Protector AB från och med 1 januari 2016 (Vardia 2015, Trygg Hansa 2014 och 2013). I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt styrelseansvarsförsäkring.

Värdeår för fastigheterna är 1985.

### Bostadslägenheter - antal och ytor

Föreningen har 327 bostadsrättslägenheter, varav 320 är upplåtna till enskilda bostadsrättshavare, fem som bostäder i kommunal regi och två som äldrebostäder genom HSB Stockholm. Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 m<sup>2</sup>. Medelytan per lägenhet är 74 m<sup>2</sup>.

### Antal lägenheter av respektive typ

Fastighet	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok o större
Svartvik 1-6	13	97	133	81	3

### **Lokaler - antal, ytor och hyresavtal**

Föreningen har lokaler för uthyrning med en sammanlagd yta på 1 139 m<sup>2</sup>, fördelade på kontorslokaler och förskolor. Det är två permanenta förskolor med en sammanlagd yta på 1 069 m<sup>2</sup> som hyrs av Stockholms kommun enligt avtal som löper till 30 september år 2017 respektive 31 december år 2019. Kontorslokalen har en yta på 70 m<sup>2</sup>. Avtalet löper t o m januari 2016. Utöver detta har vi ca 50 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

### **Lokaler för fritid, samvaro och hobby i Minneberg**

Brf Svartvik har i sina byggnader vävstuga, bibliotek, övernattningsrum samt styrelselokal. Vidare finns två större samlingslokaler, Badviken och Båtviken, samt lokaler för vävning, snickeri, foto och bordtennis. Möjligheter finns till judo, pingis och yoga. En lokal har utrustats som gym och innehåller även bastu. I området finns fem övernattningsrum som är tillgängliga för alla boende i Minneberg. Föreningsverksamheten är livlig med bl.a. en äldreklubb, fotoklubb, båtklubb, bridgeklubb och en snickeriklubb. Samordningen av fritidsverksamhet, lokalutnyttjande m m inom området sker genom Minnebergs Samfällighetsförening.

### **Samfällighetsföreningen**

Minnebergs Samfällighetsförening ansvarar för driften av områdets värmeanläggning, två parkeringsanläggningar med sammanlagt 528 bilplatser, 27 motorcykelplatser, två större samlingslokaler, centralantenn, bredband samt sopsug och grovsoprum. Samfällighetens ursprungliga investeringar samt driftskostnader, inklusive planerat underhåll, fördelas på de fyra bostadsrättsföreningarna efter fasta fördelningstal. Brf Svartviks andel är 35,488 procent.

## Föreningsverksamhet

Styrelsen består av elva ledamöter. Styrelsen är konstituerad enligt följande:

Ordförande	Agnetha Lund
Vice ordförande, Mark & trädgårdsansvarig	Erik Govers
Ekonomiansvarig	Erik Ferm
Sekreterare	Monica Modigh
Vice sekreterare, Repr. Grannsamverkan	Linda Heikkilä
Underhållsansvarig	Björn Martinussen
Informationsansvarig	Fredrik Janebjer
Studieorganisatör/Boendeombudsansvarig	Lotta Åhman
Ledamot	Stefan Elgeroos
Ledamot	Mats Andersson
Ledamot (HSB)	Tomas Berggren
Förvaltare (HSB)	Asal Abdi

I tur att avgå vid stämman 2016 är Erik Ferm, Stefan Elgeroos, Monica Modigh, Linda Heikkilä, Lotta Åhman, Erik Govers, Fredrik Janebjer.

### Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet eller två i förening av Agnetha Lund, Erik Govers, Erik Ferm och Mats Andersson.

### Revisorer

Revisor, vald av föreningen, är Malene Broman och revisorssuppleant Maud Lindgren.

Som föreningens yrkesmässiga revisor har anlitats en revisor hos BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

### Arbetsgrupper

Styrelsens arbetsgrupper har haft följande sammansättning.

Ekonomi:	Erik Ferm (ansv), Mats Andersson, Erik Govers, ordf. Agnetha Lund.
Underhåll:	Björn Martinussen (ansv), Erik Govers, Erik Ferm, Fredrik Janebjer, Stefan Elgeroos, Linda Heikkilä, Monica Modigh.
Trädgård:	Erik Govers (ansv), Mats Andersson, Monica Modigh, Lotta Åhman.
Information/Boendeombud:	Fredrik Janebjer (ansv), Lotta Åhman, Monica Modigh, Linda Heikkilä.

### Boendeombud

Boendeombuden är en mycket viktig länk mellan medlemmarna och styrelsen. Ansvarig för kontakterna är Lotta Åhman. Vid de sammankomster som regelbundet

hålls med boendeombuden utbyts erfarenheter och diskuteras förslag till förbättringsåtgärder i våra portar.

### **Föreningens representation:**

- HSB Stockholm, årsstämma i distrikt Nordväst (före detta Västerort): Erik Ferm (förhinder) och Stefan Elgeroos(förhinder).
- Minnebergs samfällighetsförenings styrelse: Agnetha Lund (ledamot) och Erik Govers (ledamot) samt Björn Martinussen och Linda Heikkilä (suppleanter).
- Minnebergs samfällighetsförenings stämma: Erik Ferm och Stefan Elgeroos.

### **Representation i HSB Stockholm:**

- HSB distrikt Nordväst: Björn Martinussen

### **Valberedning**

Föreningens valberedning består av Tomas Ekbohm, Anders Björkblad och Monica Björkenbäck. Anders Björkblad och Monica Björkenbäck har avsagt sig vidare arbete i valberedningen. Årets arbete slutförs av Tomas Ekbohm. Fler valberedare behövs för nästa år.

### **Föreningsstämma**

Föreningens årsstämma hölls den 21 maj 2015 med 40 röstberättigade medlemmar.

### **Informationsmöten**

Det sedvanliga informationsmötet hölls den 24 november 2015. Presentation av delårsrapport per 31 augusti samt en grov resultatprognos för 2015 och utsikterna för 2016 diskuterades.

### **Arvoden till styrelse och andra funktionärer**

Arvode till styrelsen är av årsstämman (2015) fastställt till 348 600 kr. Arvodet beräknas enligt följande: sex (6) inkomstbasbelopp (58 100 kr) att fritt fördelas inom styrelsen. Till föreningsvald revisor utgår ett arvode på 11 630 kr. Arvodet är 20% av ett (1) inkomstbasbelopp. Till valberedningens utgår ett arvode om 15 106 kr. Beloppet fördelas fritt inom valberedningen. Arvodet är 26% av ett (1) inkomstbasbelopp.

Till ovanstående summor tillkommer sociala avgifter.

Stämman har därutöver bemyndigat styrelsen att ge särskild ersättning enligt av stämman fastställda principer (bilaga 1). Sådan ersättning har utgått under 2015. Extra arvoden utanför ram har utgått till Karin Burman för Svartviksbladet och hemsidan, Lotta Åhman för administration med uthyrningsrummet, till Lennart Högzell för trädgårdsarbeten och Andreas Beijer utbildning brandskydd. Utöver detta har Kim Olsson erhållit ersättning för utdelning av trycksaker samt Lars-Olof Nihlén för flagghissning. Samt för särskilda utredningar utöver styrelsearbetet angående renovering av trapphus, hissar, fasad och tak har extra ersättning utgått våren 2015.



Total årskostnad för arvoden inklusive sociala avgifter till styrelsen och övriga arvoden under 2015 uppgår till 615 824 kr gentemot 346 073 kr föregående år. Detta beror till största delen på att arvodet höjdes av årsstämman 2015 jämfört med tidigare år.

## **Medlemsinformation**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits, varav 3 genom arv eller gåva (föregående år överläts 21 bostadsrätter, varav en genom arv eller gåva).

Vid årets utgång hade föreningen 457 medlemmar, vilket är en minskning jämfört med föregående år då antalet medlemmar var 462 st. Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman.

HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

## **Avtal om förvaltning mm**

Styrelsen har direkt eller via Samfälligheten avtal med ett flertal organisationer och företag. De största avtalen framgår nedan:

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Stockholm Takentreprenad för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöoras.
- Fortum för fastighetsel.
- JN & Partners AB för städning av trapphus och lokaler.
- KONE AB avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg från och med 2016.
- ComHem AB för kabel-TV.
- Bredbandsbolaget för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

## **Upphandling av nya avtal**

Under 2015 genomfördes byte av försäkringsbolag från Vardia till Protector.

Föreningen bytte också serviceavtal för våra hissar från Stockholms hiss och elteknik till KONE.

## **Svartviksbladet**

Svartviksbladet har under år 2015 utkommit med 4 nummer. Ansvarig utgivare är Agnetha Lund och redaktör för bladet är Karin Burman. Tidningen är mycket uppskattad och fyller ett viktigt informationsbehov vid sidan av mötesverksamheten och hemsidan.

## **Hemsida**

Brf Svartvik har egen hemsida på Internet med adress: [www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com).

Ansvarig är Karin Burman. E-post till styrelsen kan skickas under adress [info@brfsvartvik.com](mailto:info@brfsvartvik.com).

## **Övrig skriftlig information**

Brf Svartvik lämnar, utöver en fyllig årsredovisning, även ett delårsbokslut för perioden januari-augusti. Information till nyinflyttade "Svartvik från A – Ö" finns på hemsidan.

## **Styrelsens brandskyddsarbete**

Styrelsens brandskyddsarbete finns i en arbetsbeskrivning, som bl a anger vilka kontroller som ska göras under året, information som ska förmedlas till de boende samt hur det byggnadstekniska brandskyddet ska fungera i föreningens hus. Syftet med dokumentationen är att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats.

Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material t ex barnvagnar i trapphusen. Redan tidigare har brandsläckare installerats i alla tvättstugor samt i fritidslokaler och övernattningsrummet. Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen. Monica Modigh är brandskyddsansvarig i vår styrelse.

## **Gästlägenhet**

Föreningens lägenhet kan hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna i Minneberg som får tillfälliga besökare. Lägenheten finns på Svartviksslingan 15 B. Gästlägenheten med sex bäddplatser är mycket uppskattad och kostar 300 kronor per dygn. Bokningsläget kan numera följas via föreningens hemsida. Antalet uthyrda dygn uppgick till 250 under 2015, vilket är 45 nätter fler jämfört med föregående år. Uppgången beror antagligen på att de två tidigare verksamhetsåren har påverkats negativt på grund av en vattenskada som uppstod i lägenheten under hösten 2013.

## **Städdagar**

Föreningen har som vanligt haft städdagar i maj respektive oktober. Vid båda tillfällena har det varit runt 50 deltagare.

## Underhållsåtgärder

### Pågående och framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Trappuppgångar	Renovering
2016	Fasad	Vissa delar kvar att tvättas
2016	Ventiler	Ventiler för vatten skall bytas i alla lägenheter sista etapp av 3.

### Genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015	Tak	Renovering av föreningens tak
2015	Ventiler	Byte av huvud- och stamventiler, etapp 1 & 2.
2015	Fasad	Tvätt av föreningens fasader

### Underhållsplan och fonderingar

Brf Svartvik har arbetat med 20-åriga underhållsplaner sedan 1990. Uppdateringar sker minst vart annat år, varvid tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 20-årsperioden. I samband med uppdateringar övervägs alltid vilken teknik som ska användas i framtida underhåll.

Avsättningarna till underhållsfonden är totalt 2 350 000 kr, varav brf Svartvik utgör 1 596 000 kr och Samfälligheten 754 000 kr.

### Planerat underhåll

På grund av de nya avskrivningsreglerna 2014 och stadgeändringen 2015 kommer allt planerat underhåll att kostnadsföras direkt och täckas av uttag ur underhållsfonden.

### Planerat underhåll 2015

Underhållsdel	Belopp (kkkr)
Byggnader	9
Byggnader tvätt	387
Byggnader vvs	561
Byggnader tak	124
Byggnader fönster	93
Övrigt	422
Summa	<b>1 596</b>

## Finansiering

### Fastighetslån och räntekostnader

Vid utgången av verksamhetsåren 2010 - 2015 hade brf Svartvik följande fastighetslån respektive räntekostnader:

#### Fastighetslån och räntekostnader 2010 – 2015 kkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Fastighetslån vid årets utgång	171 560	173 988	174 444	176 225	176 116
Räntekostnad	3 693	4 617	5 469	5 888	5 620
Genomsnittlig ränta (%)	2,15%	2,65%	3,14%	3,36%	3,19%

Räntekostnaderna för föreningen blev 924 kkr lägre än föregående år. Förklaringen till detta är framförallt att räntenivån på marknaden sjunkit successivt från och med andra halvåret 2012 till och med 2015. Styrelsen har också under 2015 lagt om en del av föreningens lån till en lägre ränta. Räntekostnaderna förväntas bli ytterligare något lägre under 2016, då föreningen har totalt tre bundna lån som förfaller under perioden mars t o m september 2016.

## Resultat och årsavgifter

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning. Styrelsen lämnar därtill nedanstående kommentarer till årets resultat samt till ett antal intäktsposter respektive kostnadsposter.

### Årets resultat

Brf Svartvik redovisar för 2015 en vinst på 1 745 874 kronor mot en förlust på -295 216 kronor föregående år. Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Det egna kapitalet uppgår till 59 048 802 kronor och likviditeten, inkl kortfristiga placeringar, uppgår totalt till 24 569 962 kronor.

En stor bidragande orsak till det positiva resultatet är det låga ränteläget som under 2015 ytterligare stärktes genom omläggning av föreningens lån. En annan är det planerade underhållet som inte tagit så stora resurser i anspråk som förväntats eftersom de planerade renoveringarna kommer att ske de kommande åren. Styrelsen beslutade att i slutet av 2015 sänka föreningens räntekostnader genom ett amortera extra på ett av föreningens lån, då det sågs som ett bättre sparande än att ha pengarna i på HSBs avräkningskonto.

Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens anvisningar, som föreskriver att planerat underhåll kostnadsförs under året. Styrelsens förslag till resultatdisposition och summa att balansera i ny räkning lämnas för beslut till föreningens årsstämma.

### Flerårsöversikt av omsättning, resultat och avgifter samt soliditet

Årsavgifterna i brf Svartvik har sänkts med sammanlagt 13 procent sedan 1999. Utöver de sänkta avgifterna har avgiftsfri månad lämnats under åren 2001, 2004, 2005, 2006, 2007, 2009 och 2010. För 2008 utgick full avgift mot bakgrund av ränteutvecklingen. 2011 t o m 2015 utgick full betalning beroende på framtida kostnader för planerat underhåll.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	18 672	18 654	18 672	18 694	18 692
Resultat efter finansiella poster	1 746	-295	668	-948	792
Årsavgift, kr/kvm	682	682	682	682	682
Drift, kr/kvm	335	344	313	328	343
Belåning, kr/kvm	6 590	6 684	6 701	6 731	6 765
Soliditet, %	25%	24%	24%	24%	24%

Resultatet efter finansiella poster är före planerade överföringar till och lyft från underhållsfonden. Soliditeten är ett mått på föreningens ekonomiska styrka. Den beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen och redovisas i procent. Drift i kr/kvm är exklusive det planerade underhållet.

## Driftkostnader

### Kostnader för drift

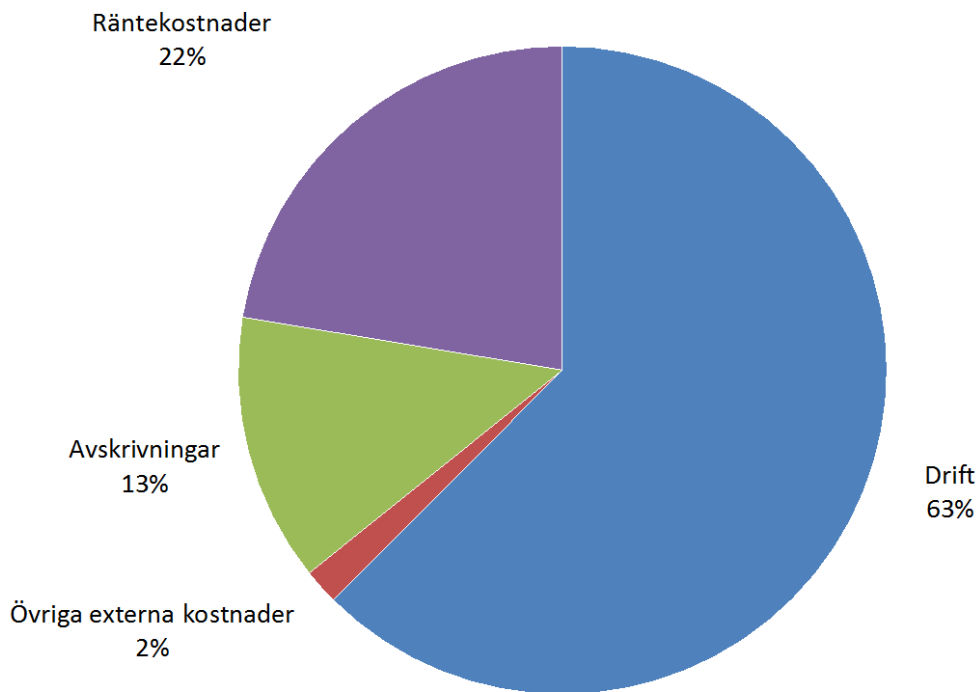
Föreningen har kontinuerligt anpassat förvaltningsavtalen efter föreningens specifika behov utan att servicen blivit lidande. Utvecklingen under de senaste tre åren framgår av nedanstående tabell.

### Kostnader för drift 2013 – 2015

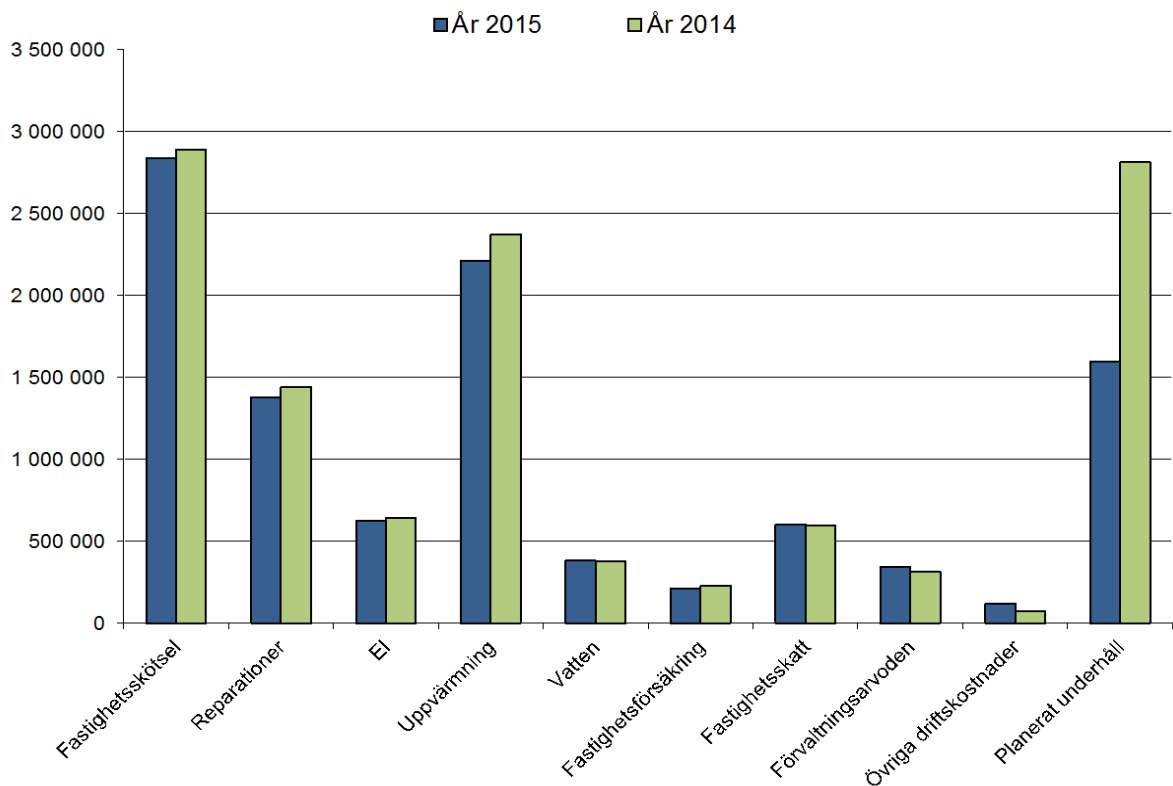
	2015	2014	2013
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 836 525	2 886 943	2 862 086
Reparationer	1 380 260	1 440 905	1 241 158
El	624 739	642 953	678 276
Uppvärmning	2 208 053	2 372 273	2 456 125
Vatten	380 224	377 831	361 150
Sophämtning	6 147	12 559	7 495
Fastighetsförsäkring	209 826	230 235	163 287
Fastighetsskatt	603 207	594 705	592 416
Förvaltningsarvoden	340 793	314 851	267 370
Övriga driftkostnader	117 947	75 212	93244
	8 707 721	8 948 467	8 722 607

Driftkostnaderna varierar väldigt lite över åren, vilket är helt normalt. Nytt sätt sedan förra året att presentera data från HSB gör att personalkostnader samt övriga externa kostnader har lyfts ur kostnaderna för drift (se not 3 och 4).

# Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Utvecklingen av fastighetsskatt för föreningens bostäder och lokaler framgår av nedanstående tabeller. För 2007 infördes nya villkor för beskattning av bostäder. Skatten kallas numera kommunal fastighetsavgift och beräknas till ett fast belopp per lägenhet, oberoende av taxeringsvärdet och lägenhetsstorleken. Avgiften, som justeras årligen med inkomstbasbeloppet är 1 243 kronor per lägenhet år 2015 mot 1 217 kronor föregående år.

### Fastighetsskatt för bostäder och lokaler (1000-tal kronor)

	2015	2014	2013	2012	2011
Bostäder	406	398	396	446	426
Lokaler	197	197	196	204	203
Summa	603	595	592	650	629

Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet sedan 2013. Ny fastighetstaxering kommer att ske under 2016.

## Placering av likvida och fonderade medel

Brf Svartviks likvida medel uppgår vid utgången av 2015 till 21 mkr exklusive avräkningskonto hos HSB. Ränteintäkterna uppgick 2015 till 184 413 kr mot 308 424 kr föregående år. Genom tillkomsten av HSB:s Placeringskonto finns likviditet omedelbart tillgänglig till bättre ränta än avräkningskontot.

### Placeringar 2015-12-31 kkr

Placeringstyp	Belopp	Räntesats	Slutdatum
Placeringskonto HSB	64	0,1%	Tillsvidare
Bunden placering hos HSB	21 000	0,65%	Tillsvidare
Avräkningskonto	3 456	0,1%	-
<b>Summa placeringar</b>	<b>24 520</b>		

*Utöver ovanstående placeringar har föreningen likvida medel i kassa och bank på 49 765 kr (se not 13).*



## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen fortsätter att satsa på det planerade underhållet vilket synliggörs genom att två projekt förväntas starta under 2016

- Renovering av föreningens trappuppgångar (beräknas genomföras under några år)
- Byte av ventiler i föreningens lägenheter.
- Sista delen av fasadtvätten

Brf Svartviks styrelse bedömer för närvarande att ovannämnda projekt finansieras med de likviditetsreserver som föreningen har. Vid utgången av 2015 hade föreningen en total likviditet på ca 24 mkr.

### Framtiden

Styrelsen räknar med att minst ett år i förväg kunna förvarna medlemmarna i det fall en avgiftshöjning bedöms nödvändig.

### Förslag till resultatdisposition

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 453 486
Årets resultat	1 745 874
Reservering till underhållsfond	-2 350 000
I anspråkstagande av underhållsfond	1 595 539

**Summa till stämmans förfogande 4 444 899**

Stämman har 4 444 899 kr att ta ställning till om det skall balanseras i ny räkning.

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

## Samfälligheten

Brf Svartvik ingår i Minnebergs Samfällighetsförening tillsammans med föreningarna Tangen, Tranan och Sandvik. Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent. Samfällighetens uppgifter är värmeproduktion, sopsug för hushållssopor och omhändertagande av grovsopor. Samfälligheten förvaltar också parkeringsanläggningarna, centralantenn, bredbandavtal samt områdets gemensamhetslokaler för förenings- och fritidsverksamhet.

### Brf Svartviks betalningar till Samfälligheten 2010 – 2014 kkr

	2015	2014	2013	2012	2011
Uppvärmning	2 208	2 372	2 456	2 533	2 247
Samfällighetsavgifter	1 893	2 118	2 062	1 875	2 066
Summa	4 101	4 490	4 518	4 408	4 313

Ökningen av samfällighetsavgiften 2014 och 2013 gentemot 2012 beror på Brf Svartviks andel av Samfällighetens förlust resp år. Förvaltarfunktionen samt fastighetsskötsel av våra byggnader debiteras numera via Samfälligheten.

Uppvärmningskostnaderna har under 2015 minskat något från tidigare år, vilket till viss del kan förklaras av renoveringen av styrsystemet. Ett effektivare styrsystem har lett till lägre energiförbrukning. Ökningen av kostnaderna 2012 gentemot 2011 beror på att vädret var mycket mildt 2011. I uppvärmningskostnaderna ingår de rörliga kostnaderna som Samfälligheten har. De fasta kostnaderna i form av avskrivningar på byggnader och anläggningar, eventuella investeringar samt räntor på upplånat kapital ligger på var och en av de delägande bostadsrättsföreningarna och ingår inte i tabellen.

### Värmeproduktion

Samfällighetens största kostnadspost är uppvärmning. Värmeanläggningen är av kombityp för olja och el, med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning. Drygt 50 procent av Samfällighetens värmeproduktion kommer numera från återvinning av värme från bostäder och lokaler.

### Sophantering

Kostnaderna för sophantering ökade fram till 2012. Samfälligheten har mött detta genom rationellare sortering och hantering av de olika fraktionerna samt att en ny sopsugskomprimator inköptes 2012. Den nya sopsugs komprimatorn har medfört att det inte behövs lika många tömningar vilket medför en besparing på ca 100 kkr/år.

### **Parkeringsanläggning**

De två parkeringsgaragen har sammanlagt 528 bilplatser, men efterfrågan överstiger tillgången. Tilldelning sker efter kötid och det finns ett 50-tal boende som väntar på plats. Hyran för en typisk bilplats under tak och med motorvärmare är för närvarande 608 kronor per månad.

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 672 009	18 654 031
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-10 303 260	-11 761 413
Övriga externa kostnader	Not 3	-294 772	-283 107
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-615 824	-346 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 204 057	-2 249 856
Summa rörelsekostnader		<u>-13 417 913</u>	<u>-14 640 449</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 254 096</b>	<b>4 013 582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	184 413	308 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-3 692 635</u>	<u>-4 617 222</u>
Summa finansiella poster		<u>-3 508 222</u>	<u>-4 308 798</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 745 874</b>	<b>-295 216</b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	209 876 958	212 068 321
Inventarier och maskiner	Not 8	0	12 694
		<u>209 876 958</u>	<u>212 081 015</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 877 458</u>	<u>212 081 515</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 677	2 226
Övriga fordringar	Not 10	3 952 700	5 760 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	8 667	29 821
		<u>3 984 044</u>	<u>5 792 229</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	21 000 000	18 500 000
Kassa och bank	Not 13	49 765	50 476
Summa omsättningstillgångar		<u>25 033 809</u>	<u>24 342 705</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>234 911 267</u></b>	<b><u>236 424 220</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 010 897	37 010 897
Yttre underhållsfond		17 593 006	16 929 491
		<u>54 603 903</u>	<u>53 940 388</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 699 025	3 657 756
Årets resultat		1 745 874	-295 216
		<u>4 444 899</u>	<u>3 362 540</u>
Summa eget kapital		<u>59 048 802</u>	<u>57 302 928</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>171 104 755</u>	<u>173 560 264</u>
		171 104 755	173 560 264
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	455 504	427 454
Leverantörsskulder		729 448	1 324 421
Övriga skulder	Not 17	449 497	465 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>3 123 261</u>	<u>3 343 357</u>
		4 757 710	5 561 028
Summa skulder		<u>175 862 465</u>	<u>179 121 292</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>234 911 267</u></b>	<b><u>236 424 220</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		191 079 000	191 079 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>191 079 000</b>	<b>191 079 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 107 868 156.

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 552 539	16 548 708
Hyror	1 960 336	1 974 029
Övriga intäkter	167 801	151 377
Bruttoomsättning	<u>18 680 676</u>	<u>18 674 114</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 667	-19 601
Hyresförluster	0	-482
	<b>18 672 009</b>	<b>18 654 031</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 836 525	2 886 943
Reparationer	1 380 260	1 440 905
El	624 739	642 953
Uppvärmning	2 208 053	2 372 273
Vatten	380 224	377 831
Sophämtning	6 147	12 559
Fastighetsförsäkring	209 826	230 235
Fastighetsskatt	603 207	594 705
Förvaltningsarvoden	340 793	314 851
Övriga driftskostnader	117 947	75 212
Planerat underhåll	1 595 539	2 812 946
	<b>10 303 260</b>	<b>11 761 413</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 046	31 474
Administrationskostnader	154 576	141 570
Extern revision	24 400	23 963
Medlemsavgifter	87 750	86 100
	<b>294 772</b>	<b>283 107</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	325 940	205 700
Revisionsarvode	10 656	10 680
Övriga arvoden	139 314	53 770
Sociala avgifter	139 914	75 923
	<b>615 824</b>	<b>346 073</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 326	4 697
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 315	3 994
Ränteintäkter skattekonto	472	367
Ränteintäkter HSB bunden placering	176 197	271 848
Övriga ränteintäkter	1 102	27 519
	<b>184 413</b>	<b>308 424</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 692 286	4 616 896
Övriga räntekostnader	349	326
	<b>3 692 635</b>	<b>4 617 222</b>



**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	216 275 877	216 275 877
Anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 145 877</b>	<b>233 145 877</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-21 077 556	-18 840 393
Årets avskrivningar	-2 191 363	-2 237 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 268 919</b>	<b>-21 077 556</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>209 876 958</b>	<b>212 068 321</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	242 000 000	242 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 181 248	15 181 248
Taxeringsvärde mark - bostäder	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 493 369	4 493 369
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>425 674 617</b>	<b>425 674 617</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	163 237	163 237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 237</b>	<b>163 237</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-150 543	-137 850
Årets avskrivningar	-12 694	-12 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-163 237</b>	<b>-150 543</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>12 694</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 590	3 118
Skattefordran	22 440	30 942
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 456 450	2 855 347
Placeringskonto HSB Stockholm	63 747	2 558 432
Övriga fordringar	406 473	312 344
	<b>3 952 700</b>	<b>5 760 182</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	0	8 985
Upplupna intäkter	8 667	20 836
	<b>8 667</b>	<b>29 821</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	21 000 000	18 500 000			
		<b>21 000 000</b>	<b>18 500 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	3 000	3 000			
	SBAB	25 589	25 387			
	Nordea plusgiro	21 176	22 089			
		<b>49 765</b>	<b>50 476</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	16 929 491	3 657 756	-295 216
	Resultatdisposition			663 515	-958 731	295 216
	Årets resultat					1 745 874
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>32 462 484</b>	<b>4 548 413</b>	<b>17 593 006</b>	<b>2 699 025</b>	<b>1 745 874</b>
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	114434327	1,00%	2017-01-17	6 806 171	368 200
	SBAB	25078500	1,28%	2016-09-13	34 790 892	0
	SBAB	25598792	0,99%		15 673 066	0
	Swedbank	2654352265	2,99%	2018-01-25	14 000 000	0
	Swedbank	2750365500	3,45%	2016-03-24	11 517 733	0
	Swedbank	2757266081	2,06%	2017-02-24	16 933 806	0
	Swedbank	2854776024	1,82%	2016-04-25	4 397 282	0
	Swedbank hypotek	852770783	0,60%	2016-03-28	14 648 509	0
	Swedbank hypotek	852868157	2,72%	2018-03-27	18 668 614	87 304
	Swedbank hypotek	852868215	0,75%	2017-09-25	22 345 674	0
	Swedbank hypotek	852872571	2,99%	2018-01-25	11 778 512	0
					<b>171 560 259</b>	<b>455 504</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					171 104 755
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					169 282 739
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				455 504	427 454
<b>Not 17</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				15 024	11 568
	Inre fond				434 473	453 829
	Källskatt				0	399
					<b>449 497</b>	<b>465 796</b>
<b>Not 18</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				213 190	388 358
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 821 692	1 823 941
	Övriga upplupna kostnader				1 088 379	1 131 058
					<b>3 123 261</b>	<b>3 343 357</b>

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




**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

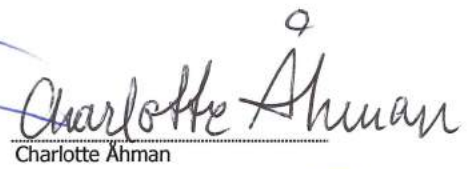
**Noter**

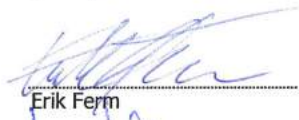
**2015-12-31    2014-12-31**

Stockholm, den 22/3 2016

  
Agnetha Lund

  
Björn Martinussen

  
Charlotte Åhman

  
Erik Fern

  
Erik Govers

  
Fredrik Janebjer

  
Linda Heikkilä

  
Mats Andersson

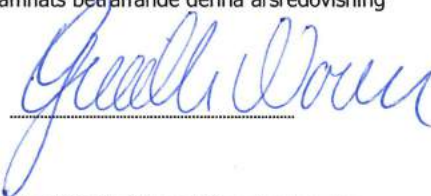
  
Monica Modigh

  
Stefan Elgeroos

  
Tomas Berggren

Vår revisionsberättelse har 2016-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Gunilla Norman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418-6913

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsmed 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 /

  
Av föreningen vald  
revisor

  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
Gunilla Norman  
Auktoriserad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Svartvik nr 268 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 745 874	-295 216
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 204 057	2 249 856
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 949 931</u>	<u>1 954 640</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 396	665 774
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-831 368</u>	<u>1 044 891</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 033 167</u>	<u>3 665 305</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 427 459</u>	<u>-456 556</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 427 459</u>	<u>-456 556</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>605 708</b>	<b>3 208 749</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>23 964 254</b>	<b>20 755 505</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24 569 962</b>	<b>23 964 254</b>

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

## Motion ang. undersökning av alla lägenheter vad gäller VVS, badrum och kök såsom kranar samt golvbrunn.

Motion inkom 2015-11-23

Eftersom undertecknad har varit med om 2 vattenläckage från granne pga. av oaktsamhet och brist i sitt underhåll av badrum/lägenhet vill jag ställa en;

**Motion;** undersökning av alla lägenheter vad gäller VVS, badrum och kök såsom kranar samt golvbrunn.

Så snart en lägenhetsinnehavare påpekar att vattenläckage kommit från en överliggande lägenhet ska föreningen/fastighetsskötare genast undersöka detta med att gå igenom all VVS för att kunna undvika ytterligare vattenskador. Hade detta gjorts på ett tidigt stadium hade kostnad för vattenskada nr 2 undvikas och då besparat vår förening en stor kostnad.

Detta är ju ännu viktigare än OVK mätning som är lag på att göras. Vårt bestånd har nu några år på nacken och för att undvika skador i onödan tycker jag detta är väldigt viktigt.

Med vänlig hälsning Svartviksslingan 21 lägenhet 52

Monica Fredriksson

## Yttrande över motion ang. undersökning av alla lägenheter vad gäller VVS, badrum och kök såsom kranar samt golvbrunn.

Styrelsen anser detta som ett mycket bra förslag i linje med vår och förvaltningens ambitioner. Styrelsen har sedan en tid eftersom våra fastigheter är nu dryga 30 år, förberett en omfattande inventering av fastighetens samtliga lokaler och lägenheter med avseende på att hitta potentiella risker med bland annat vatten och fukt. Denna inventering är planlagd till tidig höst 2016. Nuvarande rutiner är att så snart styrelse eller förvaltning får kännedom om en vattenskada genomförs en undersökning av tekniska förvaltningen för att minimera/förhindra eventuell ytterligare påföljder.

**Styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta**

Att anse motionen besvarad.

Styrelsens förslag till

## **Ramar för styrelsens rätt att besluta om arvoden och ersättningar till styrelseledamöter och andra funktionärer i bostadsrättsföreningen**

Styrelsen föreslår följande principer för ersättning till styrelse och andra medlemmar (nedan kallad funktionärer) för tjänster, som inte omfattas av sedvanligt styrelsearvode:

1. Ersättning skall endast komma ifråga om funktionären har erforderlig kompetens och som eljest skulle ha beställts av extern uppdragstagare, t ex. besiktningsman, förvaltare eller entreprenör.
2. Styrelsen skall från fall till fall besluta om att anlita funktionärer i det konkreta projektet samt besluta om rimlig ersättningsnivå uttryckt i exempelvis kr/tim.
3. Funktionär skall redovisa ersättningskrav i specificerad faktura. Senast när ett konkret projekt är avslutat skall en sammanställning av utbetalda ersättningar redovisas för styrelsen.
4. Styrelsen har rätt att ge ersättning för förlorad arbetsinkomst till ledamot, suppleant eller annan medlem i föreningen. En förutsättning är att vederbörande kan visa att löneavdrag har skett.
5. För ledamot av styrelsen eller suppleant gäller att ersättning utöver styrelsearvode endast kan komma ifråga om denna utför en tjänst som klart och tydligt ligger utanför ordinarie styrelseuppgifter. Ersättningsfrågan är därför endast aktuell vid projekt av tillfällig karaktär, t ex. om-och tillbyggnad och periodiskt underhåll. Berörd ledamot/suppleant är jävig och skall inte delta i sådant beslut.

Ovanstående principer har tillämpats fr.o.m. verksamhetsåret 1999. Hittills har ersättning med högst 250 sek/ timma vid de tillfällen principerna tillämpats. Det bör ankomma på styrelsen att bestämma skälig ersättningsnivå.

### **Styrelsens förslag till beslut**

Styrelsen föreslår att ovanstående principer antas av föreningsstämman.







# 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 inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**