

# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB:s  
Bostadsrättsförening STENBOCKEN  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Klockarberget 1 & 2 och Trälberget 5 i Botkyrka kommun. Fastigheterna innefattar 367 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976-1977.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-01-01 med en årlig avgäld på 930 950 kr.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	76	186	59	27

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
51	187	155	3

Total bostadsarea:

28 015 m<sup>2</sup>

Total lokalarea:

463 m<sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1.5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2015 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1.5% från den 1 januari 2015.

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 096 tkr och planerat underhåll för 6 913 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"


### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 2 240 tkr per år för de närmaste 6 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 88 kr/m<sup>2</sup>.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Entreér	1 240
Tvättstugor, undercentral/värmepump	3 430
Stamspolning	443
Källardörr	97
Huskropp utvändigt	724
Markytor	979

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Markarbeten (gårdar)	2015
Källarbeslysning	2016

### Förvaltning/Organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

## **Styrelse**

### **Ordinarie ledamöter**

Christer Hernborg	Ordförande
Hans Martedal	Vice ordförande
Dennis Selva	Sekreterare
Gunilla Söderlund	Ledamot
Amund Haugsand	Ledamot, utsedd av HSB
Hans-Peter Cleve	Ledamot

### **Styrelsesuppleanter**

Birgitta Lindgren  
Pär Lundström

## **Revisorer och övriga funktionärer**

### **Ordinarie revisorer**

Angelos Xanthoulidis	Föreningsrevisor
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor

### **Revisorssuppleanter**

Rolf Andersson  
KPMG AB

### **Valberedning**

Angelos Xanthoulidis (sammankallande)  
Karin Follstad

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Miljö**

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva LED-lampor gör föreningen energibesparingar.

Den nya garagen har utrustats med LED belysning och nya fläktsystem.

All trapphubelysning har bytts ut till rörelsestyrda LED lampor.

Föreningen har byggt om två tvättstugor som utrustats med nya energisnåla maskiner och LED belysning.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 646 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 360 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. . Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

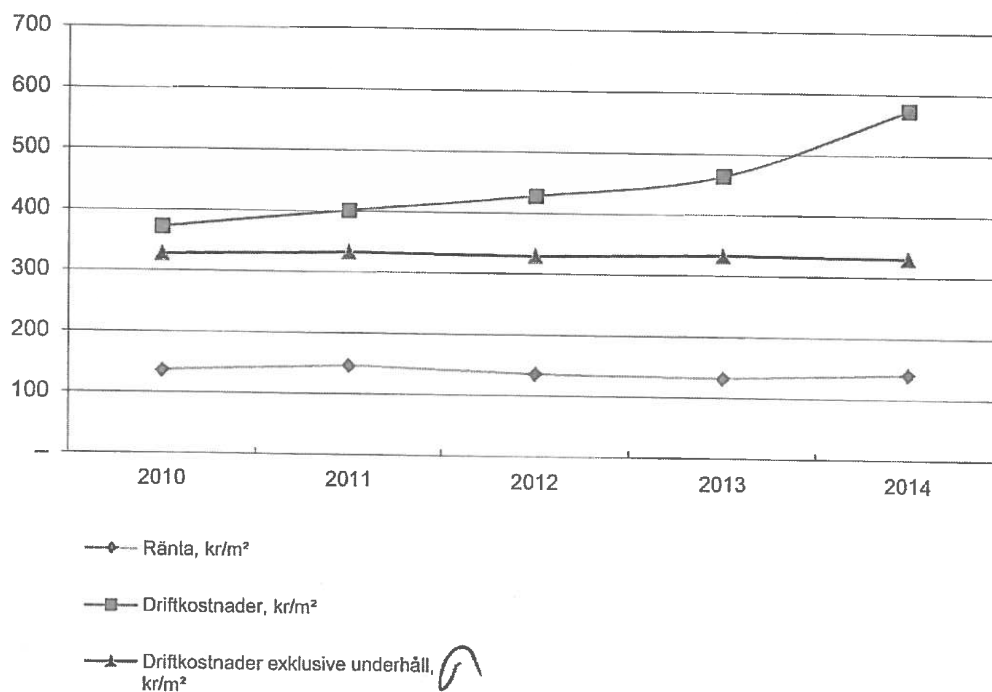
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 480

### Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 38 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	20 436	20 134	19 901	19 542	19 287
Årets resultat	- 4 007	- 178	352	692	1 591
Resultat före avskrivningar	- 2 360	950	1 482	1 833	2 780
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 4 835	- 1 525	- 993	- 642	496
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	87	87	87	87	80
Balansomslutning	119 149	122 884	115 307	114 861	113 812
Kassaflöde, indirekt metod	-16 187	303	- 22 645	- 21 444	67 842
Soliditet	16%	19%	20%	20%	13%
Likviditet	43%	124%	140%	148%	134%
Avgifts- och hyresbortfall	0,55%	0,50%	0,23%	0,37%	0,18%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	698	687	677	667	657
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	573	464	428	401	372
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	331	333	329	332	327
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	140	131	135	146	136
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	113	269	277	289	271
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 364	3 257	3 038	3 059	3 075

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 672 698
Årets resultat före fondförändring	-4 006 743
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 475 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>6 913 080</u>
Summa överskott	13 104 035

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	13 104 035

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	20 429 356	20 128 093
Övriga rörelseintäkter	2	6 420	5 560
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 435 776</b>	<b>20 133 653</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-16 327 793	-13 203 874
Fastighetsadministration	4	-1 470 794	-1 542 050
Personalkostnader	5	-1 040 813	- 815 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 646 480	-1 127 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 485 880</b>	<b>-16 689 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 50 104</b>	<b>3 444 065</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	24 533	115 261
Räntekostnader och liknande poster	8	-3 981 172	-3 737 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 956 639</b>	<b>-3 622 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 006 743</b>	<b>- 178 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 006 743</b>	<b>- 178 369</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-2 475 000	-2 475 000
Ianspråktagande av underhållsfond		6 913 080	2 720 959
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>431 337</b>	<b>67 590</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	116 535 508	104 097 676
Inventarier, verktyg och installationer	10	292 238	318 805
Pågående ombyggnation garage		–	8 373 870
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>116 827 746</b>	<b>112 790 351</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>116 828 246</b>	<b>112 790 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 127	8 128
Övriga fordringar	12	105 408	72 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	392 975	391 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>513 510</b>	<b>472 772</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	6 900 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>6 900 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 807 229	2 720 529
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 807 229</b>	<b>2 720 529</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 320 740</b>	<b>10 093 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 148 986</b>	<b>122 884 153</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 421 229	2 421 229
Fond för yttre underhåll		3 212 047	7 650 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>5 633 276</u>	<u>10 071 356</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		17 110 778	12 851 067
Årets resultat		-4 006 743	- 178 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>13 104 035</u>	<u>12 672 698</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>18 737 312</u>	<u>22 744 054</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	94 985 970	92 013 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>94 985 970</u>	<u>92 013 024</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	811 896	731 896
Leverantörsskulder		826 505	3 193 417
Övriga kortfristiga skulder	17	1 833 907	1 860 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 953 397	2 341 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>5 425 705</u>	<u>8 127 075</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>119 148 986</u>	<u>122 884 153</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		94 818 000	94 818 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>94 818 000</u>	<u>94 818 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella under-skottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och in- språktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Underhåll/underhållsfond

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	84
Garage och p-platser	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	19 546 372	19 257 348
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 200 016	- 200 016
Hyror, lokaler	343 799	329 036
Hyror, garage	565 481	565 481
Hyror, p-platser	284 804	274 973
Hyror, övriga	2 640	2 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 90 670	- 79 042
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 13 999	- 9 593
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 055	- 12 735
	<u>20 429 356</u>	<u>20 128 093</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	6 420	5 560
	<u>6 420</u>	<u>5 560</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 095 525	1 365 027
Självrisk	–	45 705
Underhåll	6 913 080	3 720 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	479 326	471 720
Tomträttsavgäld	931 850	930 950
Försäkringspremier	252 425	217 562
Kabel- och digital-TV	375 472	367 447
Fastighetsskötsel	–	5 129
Systematiskt brandskyddsarbete	–	3 945
Städning gemensamma utrymmen	645 600	552 378
Statuskontroll av lägenheter	296 963	–
Bevakningskostnader	109 288	51 578
Snö- och halkbekämpning	44 076	93 658
Förbrukningsmateriel	87 718	87 351
Fordons- och maskinkostnader	34 973	67 400
Vatten	903 342	840 081
El	964 356	1 262 819
Uppvärmning	2 713 121	2 633 095
Sophantering och återvinning	480 678	487 070
	<u>16 327 793</u>	<u>13 203 874</u>

2014-12-31

2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Fritidsmedel (komiteer och gårdskassor)	108 217	111 663
Förvaltningsarvode	898 952	894 636
Juridiska kostnader	10 860	13 275
Arvode, yrkesrevisorer	42 250	51 500
Möteskostnader	13 875	14 500
Övriga förvaltningskostnader	76 489	86 921
Kreditupplysningar	7 000	7 200
Kontorsmateriel	25 618	20 375
Telefon och porto	16 334	16 630
Medlems- och föreningsavgifter	183 030	183 043
Köpta tjänster	–	12 995
Konsultarvoden	19 144	37 549
Advokat och rättegångskostnader	5 875	81 575
Radonsug	54 750	–
Julgranar	8 400	10 188
	<u>1 470 794</u>	<u>1 542 050</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	350 989	389 924
Uttagsskatt	73 019	98 516
Styrelsearvoden	391 902	187 379
Arvode till valberedningen	4 500	4 500
Övriga ersättningar förtroendevalda	105 670	33 840
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Summa	<u>932 080</u>	<u>720 159</u>
Sociala kostnader	108 733	95 623
	<u>1 040 813</u>	<u>815 781</u>

*Skillnaden mellan åren beror på att del arvoden avseende 2013 har bokats 2014.*

*Samt att det under 2014 var fler byggmöten och besiktningar p g a garagerenovering och tvättstugeombyggnad.*

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	1 246 544	1 070 321
Energibesparande åtgärder	58 468	–
Maskiner och inventarier	26 567	57 561
Garage	314 901	–
	<u>1 646 480</u>	<u>1 127 882</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från bank	–	152
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 733	2 054
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	21 506	106 698
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	980	6 356
Övriga ränteintäkter	315	–
	<u>24 533</u>	<u>115 261</u>

2014-12-31 2013-12-31

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	3 981 172	3 737 695
	<u>3 981 172</u>	<u>3 737 695</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	121 070 610	121 070 610
Utbyggnad p-platser	191 250	191 250
	<u>121 261 860</u>	<u>121 261 860</u>
Årets anskaffningar		
Energibesparande åtgärder	1 461 690	–
Garage	12 596 055	–
	<u>14 057 745</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>135 319 605</u>	<u>121 261 860</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 116 369	-16 055 611
Markanläggningar	- 47 815	- 38 252
	<u>-17 164 184</u>	<u>-16 093 863</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 236 981	-1 060 758
Årets avskrivning markanläggning	- 9 563	- 9 563
Årets avskrivning energibesparande åtgärder	- 58 468	–
Årets avskrivning garage	- 314 901	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 784 097</u>	<u>-17 164 184</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 535 508	104 097 676
Varav		
Byggnader	102 717 260	103 954 241
Energibesparande åtgärder	1 403 222	–
Markanläggningar	12 415 026	143 435
Taxeringsvärden		
bostäder	201 000 000	201 000 000
lokaler	2 765 000	2 765 000
Totalt taxeringsvärde	<u>203 765 000</u>	<u>203 765 000</u>
varav byggnader	151 084 000	151 084 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Maskiner och inventarier

3 179 481 3 179 481

Sopbehållare (moloker)

398 507 398 507

3 577 988 3 577 988

## Summa anskaffningsvärden

3 577 988 3 577 988

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Maskiner och inventarier

-2 407 900 -2 797 847

Inventarier och verktyg

- 771 582 - 430 342

Sopbehållare (moloker)

- 106 268 -

-3 259 183 -3 201 622

## Årets avskrivningar

Sopbehållare (moloker)

- 26 567 - 26 567

Inventarier och verktyg

- - 30 994

- 26 567 - 57 561

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 285 750 -3 259 183

## Restvärde enligt plan vid årets slut

292 238 318 805

## Varav

Sopbehållare (moloker)

292 239 318 806

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

## En andel i HSB

500 500

500 500

**Not 12 Övriga fordringar**

## Fastighetsavgift/skatt

61 521 21 618

## Skattekonto

43 887 51 272

105 408 72 890

2014-12-31

2013-12-31

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	–	365
Förutbetalda försäkringspremier	65 142	57 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 983	93 868
Förutbetald tomträttsavgäld	232 850	232 850
Övriga periodiserade kostnader	–	7 671
	<u>392 975</u>	<u>391 754</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	2 356	4 685
Bankmedel	82 303	82 303
Förvaltningskonto i Swedbank	1 722 570	2 633 541
	<u>1 807 229</u>	<u>2 720 529</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	43 829	2 377 400	7 650 127	12 851 067	- 178 369
Disposition enl årsstämmobeslut				- 178 369	178 369
Avsättning till underhållsfond			2 475 000	-2 475 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 913 080	6 913 080	
<u>Årets resultat</u>					-4 006 743
Vid årets slut	43 829	2 377 400	3 212 047	17 110 778	-4 006 743



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	95 797 866	92 744 920
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 811 896	- 731 896
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	94 985 970	92 013 024

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYP.STHLM	5,15%	2015-06-30	7 244 805		77 276	7 167 529
STADSHYPOTEK	4,57%	2017-01-30	10 982 145		118 088	10 864 027
STADSHYPOTEK	5,76%	2018-06-01	15 727 189		166 424	15 560 765
STADSHYPOTEK	5,81%	2016-06-01	10 000 000			10 000 000
SBAB	1,34%	2015-02-03	6 965 000		140 000	6 825 000
SBAB	1,49%	2015-01-22		4 000 000	60 000	3 940 000
SBAB	2,65%	2019-04-18	9 625 000		250 000	9 375 000
SBAB	3,24%	2015-06-04	16 285 311		74 266	16 211 045
SBAB	3,53%	2020-10-12	15 915 500		61 000	15 854 500
			<b>92 744 920</b>	<b>4 000 000</b>	<b>947 054</b>	<b>95 797 866</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 811 896 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	1 623 283	1 597 664
Skuld för moms	-	21 574
Skuld sociala avgifter och skatter	53 144	7 097
Ränta och amortering som betalas 2 januari 2015	153 981	155 330
Övriga kortfristiga låneskulder	3 500	78 425
	<b>1 833 907</b>	<b>1 860 090</b>

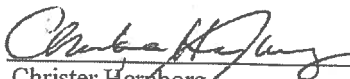
2014-12-31


2013-12-31


**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	71 030	94 676
Upplupna räntekostnader	128 862	128 950
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	9 881
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 750	50 067
Upplupna elkostnader	151 977	137 745
Upplupna värmekostnader	359 635	348 199
Upplupna kostnader för renhållning	3 892	–
Upplupna kostnader för administration	–	19 253
Upplupna revisionsarvoden	44 000	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 106	13 792
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	44 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	32 028
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 093 145	1 416 600
	<u>1 953 397</u>	<u>2 341 672</u>

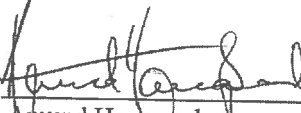
Stockholm 2015-02-26


  
Christer Hernborg


  
Hans Martedal


  
Dennis Selva

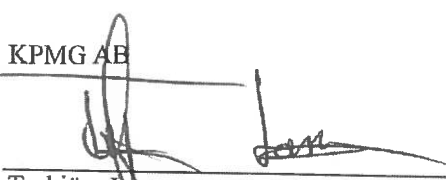

  
Gunilla Söderlund

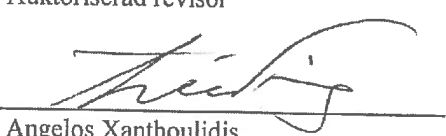

  
Amund Haugsand  
HSB:s ledamot


  
Hans-Peter Cleve

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-14

KPMG AB


  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor


  
Angelos Xanthoulidis  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbocken i Norsborg, org. nr 712800-0614

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbocken i Norsborg för år 2014.

#### 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 den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 HSB Brf Stenbocken i Norsborgs finansiella ställning per den 31 december 2014 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 Brf Stenbocken i Norsborg för år 2014.

#### 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 beträffande 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2015

KPMG AB

  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

  
Angelos Xanthoulidis  
Förtroendevald revisor