



Årsredovisning

HSB BRF STENBOCKEN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 712800-0614

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank



Dagordning för ordinarie stämma enligt stadgarnas § 18:

1. Val av stämмоordförande
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor / er och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
17. Övriga i kallelsen anmälda ärenden

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB BRF STENBOCKEN
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Klockarberget 1 & 2, samt Trälberget 5 i Botkyrka kommun. Byggnaderna innehåller 367 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. 2026-01-01 med en årlig avgäld på 930 tkr.

Lägenhetsfördelning:

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

Desutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 28 015 m²
Total lokalarea: 773 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

CJ

Efter den senaste stämman 2016-05-09.0 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av
Christer Hernborg	Ordförande	Stämman
Hans Martedal	Vice ordförande	Stämman
Dennis Selva	Sekreterare	Stämman
Birgitta Lindgren	Ledamot	Stämman
Hans-Peter Cleve	Ledamot	Stämman
Kajsa Wallin	Ledamot	HSB

<i>Styrelsesuppleanter</i>		
Luiza Elweskiöld		Stämman
Pär Lundström		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie revisorer</i>		
Angelos Xanthoulidis	Föreningsrevisor	Stämman
Deloitte AB, Sara Andersson	Auktoriserad revisor	Stämman

<i>Revisorssuppleanter</i>		
Rolf Andersson		Stämman
Deloitte AB		Stämman

<i>Valberedning</i>		
Angelos Xanthoulidis (sammanställande)		Stämman
Karin Follstad		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 532 tkr och planerat underhåll för 3 847 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 376 tkr per år för tiden 2015-2024 och 3 823 tkr per år för tiden 2025-2034. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 92 kr/m². Vilket är i enlighet med underhållsplanen.

32

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Arets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen (förråd bl a)	630
VVS	440
Ventilation	133
El	93
Stuprör	111
Markytor	2 337
Garage och p-platser	103

Planerat underhåll, ej beslutat	År
Rensning av ventilationskanaler	2017
Byte av lekutrustning	2018
Asfaltsytor	2019
Målning aluminiumplåt	2020
Renovering av invändiga ytor	2020
Målning av träpanel	2020
Rensning av ventilationskanaler	2020
Målning av fönster och fönsterdörrar	2023

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 75%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 646 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 418 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 481 personer(föregående år 480).

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 45). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

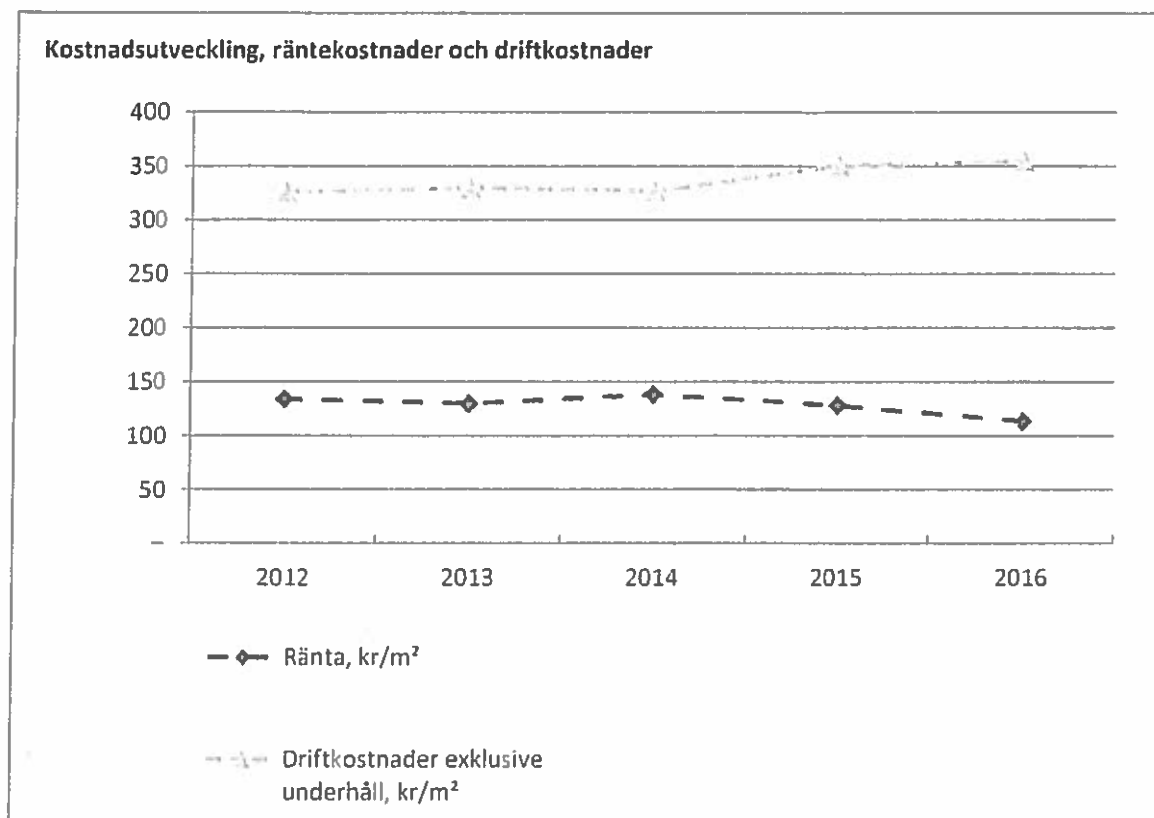
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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

Den nya garagen har utrustats med LED belysning och nya fläktsystem, trapphusen har rörelsestyrda LED lampor, två tvättstugor har byggts om och utrustats med energisnåla maskiner och LED belysning.

gt

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	21 126	20 807	20 429	20 128	19 883
Årets resultat	- 228	637	- 4 007	- 178	352
Resultat exklusive avskrivningar	1 418	2 283	- 2 360	950	1 482
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 217	- 192	- 4 835	- 1 525	- 993
Avsättning till underhållsfond kr/m²	92	86	86	86	86
Balansomslutning	118 455	119 100	119 149	122 884	115 268
Soliditet	16%	16%	16%	19%	20%
Likviditet	75%	67%	43%	124%	140%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	719	708	698	687	677
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	354	351	327	329	326
Ränta, kr/m²	114	128	138	130	134
Underhållsfond, kr/m²	73	115	112	266	274
Lån, kr/m²	3 257	3 292	3 328	3 222	3 006
Skuldkvot	4,42	4,54	4,69	4,61	4,35

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalaror som beräkningsgrund.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 829	2 377 400	3 323 198	12 992 884	636 819
Disposition enl. årsstämmobeslut				636 819	- 636 819
Reservering underhållsfond			2 635 000	-2 635 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 847 288	3 847 288	
Årets resultat					- 228 250
Vid årets slut	43 829	2 377 400	2 110 910	14 841 991	- 228 250

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 629 703
Årets resultat före fondförändring	-228 250
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 635 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 847 288
Summa överskott	<u>14 613 742</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>3 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	11 613 742

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	21 125 646	20 807 179
Övriga rörelseintäkter	3	64 157	59 911
Summa rörelseintäkter, m.m.		21 189 803	20 867 090
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-14 046 185	-12 459 550
Övriga externa kostnader	5	-1 501 304	-1 466 284
Personalkostnader	6	- 968 474	- 971 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 646 480	-1 646 480
Summa rörelsekostnader		-18 162 443	-16 543 532
Rörelseresultat		3 027 360	4 323 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	13 319	3 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 268 929	-3 690 243
Summa finansiella poster		-3 255 610	-3 686 740
Resultat efter finansiella poster		- 228 250	636 819
Årets resultat		- 228 250	636 819

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10	113 295 682	114 915 595
Inventarier, verktyg och installationer	11	239 105	265 672
Summa materiella anläggningstillgångar		113 534 787	115 181 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		113 535 287	115 181 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 996	10 605
Övriga fordringar	13	72 068	97 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	312 117	378 029
Summa kortfristiga fordringar		419 181	485 837
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 501 022	2 432 475
Summa kassa och bank		4 501 022	2 432 475
Summa omsättningstillgångar		4 920 203	3 918 312
SUMMA TILLGÅNGAR		118 455 490	119 100 079

5

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 421 229	2 421 229
Uppskrivningsfond	18	—	—
Underhållsfond		2 110 910	3 323 198
Summa bundet eget kapital		4 532 139	5 744 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 841 991	12 992 884
Årets resultat		- 228 250	636 819
Summa fritt eget kapital		14 613 742	13 629 703
Summa eget kapital		19 145 881	19 374 131
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	92 770 407	93 896 094
Summa långfristiga skulder		92 770 407	93 896 094
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	987 290	876 812
Leverantörsskulder		1 241 860	801 009
Övriga skulder	18	1 737 291	1 720 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 572 760	2 431 227
Summa kortfristiga skulder		6 539 202	5 829 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 455 490	119 100 079

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	84
Garage och p-platser	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	20 137 425	19 839 719
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 200 016	- 200 016
Hyror, lokaler	432 863	409 701
Hyror, garage	565 481	566 050
Hyror, p-platser	294 332	290 249
Hyror, övriga	2 640	2 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 96 341	- 89 752
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 4 190	- 2 735
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 549	- 8 677
	<u>21 125 646</u>	<u>20 807 179</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Återvunna fordringar	8 902	5 775
Inkassointäkter	12 300	11 030
Inbetalningar från medlemmar, föreningslokal	42 955	43 106
	<u>64 157</u>	<u>59 911</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 531 985	1 945 881
Underhåll	3 847 288	2 363 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	509 746	483 831
Tomträttsavgäld	931 100	930 950
Försäkringspremier	192 054	209 303
Kabel- och digital-TV	388 576	379 932
Systematiskt brandskyddsarbete	13 584	108 889
Städning gemensamma utrymmen	479 495	513 401
Besiktningar och sköselavtal	78 340	–
Bevakningskostnader	28 837	42 976
Snö- och halkbekämpning	7 808	64 563
Statuskontroll av samtliga lägenheter	272 854	–
Förbrukningsmateriel	71 071	83 077
Fordons- och maskinkostnader	103 554	60 176
Vatten	990 599	1 092 127
El	1 461 365	1 020 746
Uppvärmning	2 624 328	2 664 036
Sophantering och återvinning	513 601	495 813
	<u>14 046 185</u>	<u>12 459 550</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel (kommittéer och gårdskassor)	66 095	108 038
Arvode för förvaltning	900 292	874 333
IT-kostnader	10 444	–
Inkassokostnader	19 595	16 188
Arvode, yrkesrevisorer	18 000	59 250
Möteskostnader	42 338	33 949
Övriga förvaltningskostnader	69 891	58 533
Kreditupplysningar	5 850	8 280
Kontorsmateriel	58 284	51 585
Telefon och porto	28 069	24 167
Medlems- och föreningsavgifter (HSB)	209 028	183 603
Köpta tjänster	28 705	–
Konsultarvoden	24 288	27 734
Advokat och rättegångskostnader	20 425	20 625
	<u>1 501 304</u>	<u>1 466 284</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	382 190	379 492
Personalomkostnader fastighetsskötare	549	–
Utagsskatt	105 865	99 055
Styrelsearvoden	332 556	341 400
Arvode till valberedningen	3 000	6 000
Arvode uppdragstagare	–	26 640
Föreningsvald revisor	6 000	6 000
Summa	<u>830 160</u>	<u>858 587</u>
Sociala kostnader	<u>138 314</u>	<u>112 631</u>
	<u>968 474</u>	<u>971 218</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Utbyggnad p-plats	9 563	9 563
Byggnader	1 236 981	1 236 981
Energibesparande åtgärder	58 468	58 468
Maskiner	26 567	26 567
Garage	314 901	314 901
	<u>1 646 480</u>	<u>1 646 480</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	4 941	–
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 615	676
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 983	1 490
Övriga ränteintäkter	780	1 337
	<u>13 319</u>	<u>3 503</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 268 929	3 690 243
	<u>3 268 929</u>	<u>3 690 243</u>

Not 10 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	121 070 610	121 070 610
Energibesparande åtgärder	1 461 690	1 461 690
Garage	12 787 305	12 787 305
Summa anskaffningsvärden	<u>135 319 605</u>	<u>135 319 605</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 590 331	-18 353 350
P-platser	-66 941	-57 378
Energibesparande åtgärder	-116 936	-58 468
Garage	-629 802	-314 901
	<u>-20 404 010</u>	<u>-18 784 097</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 236 981	-1 236 981
Årets avskrivning energibesparande åtgärder	-58 468	-58 468
Årets avskrivning p-platser	-9 563	-9 563
Årets avskrivning garage	-314 901	-314 901
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-22 023 923</u>	<u>-20 404 010</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 295 682	114 915 595
Varav		
Byggnader	100 243 298	101 480 279
Energibesparande åtgärder	1 286 286	1 344 754
Garage	11 842 602	12 356 558
Taxeringsvärden		
bostäder	214 000 000	201 000 000
lokaler	4 439 000	2 765 000
Totalt taxeringsvärde	<u>218 439 000</u>	<u>203 765 000</u>
varav byggnader	162 614 000	151 084 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	3 179 481	3 179 481
Installationer på egen fastighet	398 507	398 507
Summa anskaffningsvärden	3 577 988	3 577 988
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-3 179 481	-3 179 481
Sopbehållare (moloher)	- 132 835	- 106 268
	-3 312 316	-3 285 749
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 26 567	- 26 567
	- 26 567	- 26 567
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 338 883	-3 312 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	239 105	265 672
Varav		
Sopbehållare (moloher)	239 105	265 672

Not 12 Andelar i koncernföretag

En andel i HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	26 064	51 979
Skattekonto	46 004	45 224
	72 068	97 203

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	156
Förutbetalda försäkringspremier	47 879	47 879
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 538	97 144
Förutbetald tomträttsavgäld	232 700	232 850
	312 117	378 029

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	1 000 000
	-	1 000 000

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört, istället har ett sparkonto öppnats hos SBAB.

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 356	2 356
Bankmedel, Swedbank	82 303	82 303
Bankmedel, SBAB	1 904 941	-
Förvaltningskonto i Swedbank (kassakonto)	2 511 421	2 347 816
	4 501 022	2 432 475

9

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	93 757 697	94 772 906
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 987 290	- 876 812
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	92 770 407	93 896 094

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,97%	2025-03-20	3 860 000		80 000	3 780 000
SBAB BANK AB	2,04%	2025-06-30	6 685 000		140 000	6 545 000
SBAB BANK AB	2,40%	2025-06-12	16 130 650		87 027	16 043 623
SBAB BANK AB	2,65%	2019-04-18	9 125 000		125 000	9 000 000
SBAB BANK AB	2,80%	2025-06-12	7 038 476		142 192	6 896 284
SBAB BANK AB	3,53%	2020-10-12	15 793 500		186 000	15 607 500
STADSHYPOTEK AB	0,99%	2017-06-01	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB *)	4,57%	2017-01-30	10 745 969		88 566	10 657 403
STADSHYPOTEK AB	5,76%	2018-06-01	15 394 341		166 424	15 227 917
			94 772 936		1 015 209	93 757 727

*) Vid omsättningen bands lånet på ett år, till en ränta på 0,88%, räntan sätts om var tredje månad.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 987 290 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 949 160 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 88 821 247 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	1 661 655	1 649 859
Skuld sociala avgifter och skatter	73 812	65 954
Avräkning hyror och avgifter	1 824	-
Övrigt	-	4 994
	1 737 291	1 720 807

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

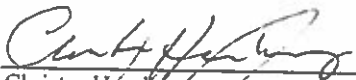
Upplupna löner	89 574	83 447
Upplupna räntekostnader	218 786	83 033
Upplupna drift- och underhållskostnader	-	31 244
Upplupna elkostnader	200 822	135 708
Upplupna värmekostnader	298 115	333 829
Upplupna kostnader för renhållning	-	3 034
Upplupna revisionsarvoden	15 000	52 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 750 464	1 708 932
	2 572 760	2 431 227

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	101 391 000	101 391 000
Summa ställda pantar	101 391 000	101 391 000

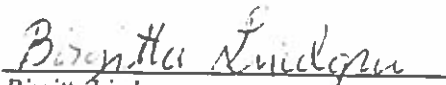
5

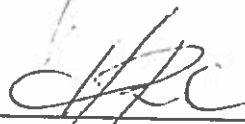
Stockholm 2017-02-09

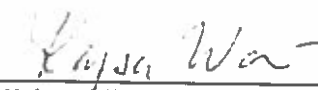

Christer Hernborg


Hans Martedal


Dennis Selva


Birgitta Lindgen

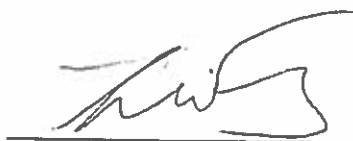

Hans-Peter Cleve


Kajsa Wallin
HSB:s ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-13

Deloitte AB


Sara Andersson
Auktoriserad revisor


Angelos Xanthoulidis
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stenbocken för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på

de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Stenbocken för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 13 april 2017

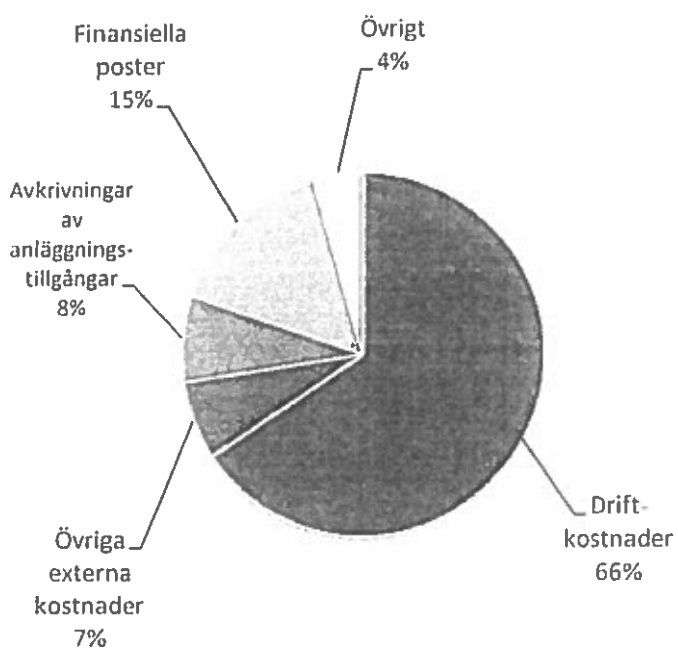
Deloitte AB



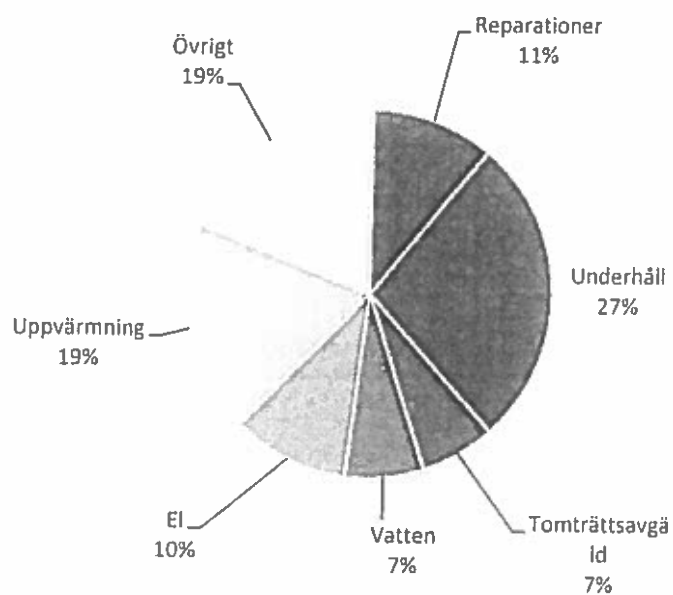
Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	14 046 185	12 459 550
Övriga externa kostnader	1 501 304	1 466 284
Personalkostnader	968 474	971 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 646 480	1 646 480
Finansiella poster	3 255 610	3 686 740
Summa kostnader	21 418 053	20 230 271



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	1 531 985	1 945 881
Underhåll	3 847 288	2 363 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	509 746	483 831
Tomträttsavgäld	931 100	930 950
Försäkringspremier	192 054	209 303
Kabel- och digital-TV	388 576	379 932
Systematiskt brandskyddsarbete	13 584	108 889
Städning gemensamma utrymmen	479 495	513 401
Besiktningar och sköselavtal	78 340	0
Bevakningskostnader	28 837	42 976
Snö- och halkbekämpning	7 808	64 563
Statuskontroll av samtliga lägenheter	272 854	0
Förbrukningsmateriel	71 071	83 077
Fordons- och maskinkostnader	103 554	60 176
Vatten	990 599	1 092 127
El	1 461 365	1 020 746
Uppvärmning	2 624 328	2 664 036
Sophantering och återvinning	513 601	495 813
Summa driftkostnader	14 046 185	12 459 550



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	28015	28015
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	55	69
Underhåll	137	84
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Tomträttsavgäld	33	33
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	14	14
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4
Städning gemensamma utrymmen	17	18
Besiktningar och sköselavtal	3	0
Bevakningskostnader	1	2
Snö- och halkbekämpning	0	2
Statuskontroll av samtliga lägenheter	10	0
Förbrukningsmateriel	3	3
Fordons- och maskinkostnader	4	2
Vatten	35	39
El	52	36
Uppvärmning	94	95
Sophantering och återvinning	18	18
Summa driftkostnader	501	445

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

HSB BRF STENBOCKEN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF STENBOCKEN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se



