



Org Nr: 716405-6710

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Org.nr: 716405-6710

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-05-01 - 2016-04-30 *RS*

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2015-05-01<br/>2016-04-30</b> | <b>2014-05-01<br/>2015-04-30</b> |
|---------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 4 345 004                        | 4 370 319                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                   | Not 2 | -2 264 876                       | -2 330 410                       |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -283 801                         | -122 204                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -54 451                          | -74 266                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -583 106                         | -597 334                         |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -3 186 233                       | -3 124 213                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 158 771</b>                 | <b>1 246 106</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 903                              | 1 219                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -592 561                         | -765 256                         |
| Summa finansiella poster                          |       | -591 658                         | -764 037                         |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>567 112</b>                   | <b>482 069</b>                   |

*18*

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2016-04-30</b>        | <b>2015-04-30</b>        |
|----------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 35 427 404               | 35 984 260               |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | <u>183 750</u>           | <u>210 000</u>           |
|                                              |        | 35 611 154               | 36 194 260               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
|                                              |        | 500                      | 500                      |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>35 611 654</u>        | <u>36 194 760</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                          |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 5 389                    | 0                        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 919 861                  | 796 021                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | <u>154 577</u>           | <u>145 098</u>           |
|                                              |        | 1 079 827                | 941 120                  |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 419 751                  | 275 885                  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>1 499 578</u>         | <u>1 217 005</u>         |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>37 111 232</u></b> | <b><u>37 411 765</u></b> |

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2016-04-30****2015-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 490 014

7 490 014

Yttre underhållsfond

4 073 701

3 593 701

---

11 563 715

---

11 083 715*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

936 430

934 361

Årets resultat

567 112

482 069

---

1 503 542

---

1 416 430

Summa eget kapital

---

13 067 257

---

12 500 145**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

---

23 400 000

---

24 200 000

23 400 000

24 200 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

176 191

205 699

Aktuell skatteskuld

10 593

21 638

Övriga skulder

Not 15

0

7 473

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

457 190

476 810

---

643 974

---

711 620

Summa skulder

---

24 043 974

---

24 911 620**Summa eget kapital och skulder**

---

**37 111 232**

---

**37 411 765****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

35 056 882

35 056 882

**Summa ställda säkerheter****35 056 882****35 056 882****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## **HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden 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 0,93% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 90 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,83% av anskaffningsvärdet.

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 6 282 066 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2015-05-01<br/>2016-04-30</b> | <b>2014-05-01<br/>2015-04-30</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 3 259 168                        | 3 331 128                        |
|              | Hyror ( garage och föreningslokal)                | 188 940                          | 175 890                          |
|              | Bredband                                          | 158 400                          | 158 400                          |
|              | El och värme                                      | 732 719                          | 681 312                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 5 777                            | 23 589                           |
|              | Bruttoomsättning                                  | <u>4 345 004</u>                 | <u>4 370 319</u>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                            |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 23 361                           | 23 432                           |
|              | Reparationer                                      | 278 706                          | 334 138                          |
|              | El                                                | 336 069                          | 312 462                          |
|              | Uppvärmning                                       | 529 275                          | 558 880                          |
|              | Vatten                                            | 102 547                          | 103 320                          |
|              | Sophämtning                                       | 79 858                           | 87 108                           |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 78 837                           | 73 034                           |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 186 690                          | 213 230                          |
|              | Fastighetsskatt                                   | 326 128                          | 319 714                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 71 067                           | 68 761                           |
|              | Tomträttsavgäld                                   | 245 667                          | 226 060                          |
|              | Övriga driftskostnader                            | 6 671                            | 10 271                           |
|              |                                                   | <u>2 264 876</u>                 | <u>2 330 410</u>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 16 296                           | 16 870                           |
|              | Administrationskostnader                          | 123 265                          | 61 134                           |
|              | Extern revision                                   | 8 463                            | 8 300                            |
|              | Konsultkostnader                                  | 125 377                          | 25 500                           |
|              | Medlemsavgifter                                   | 10 400                           | 10 400                           |
|              |                                                   | <u>283 801</u>                   | <u>122 204</u>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Löner och övriga ersättningar                     | 42 725                           | 58 925                           |
|              | Sociala avgifter                                  | 11 726                           | 15 341                           |
|              |                                                   | <u>54 451</u>                    | <u>74 266</u>                    |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 484                              | 1 135                            |
|              | Ränteintäkter skattekonto                         | 30                               | 0                                |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 389                              | 84                               |
|              |                                                   | <u>903</u>                       | <u>1 219</u>                     |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 592 561                          | 765 256                          |
|              |                                                   | <u>592 561</u>                   | <u>765 256</u>                   |



## HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

| Noter                                           | 2016-04-30        | 2015-04-30        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                 |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Anskaffningsvärde byggnader                     | 50 984 691        | 50 984 691        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 984 691</b> | <b>50 984 691</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                   | <b>35 427 404</b> | <b>35 984 260</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder               | 33 453 000        | 31 320 000        |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                  | 62 480 000        | 49 412 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                     | <b>95 933 000</b> | <b>80 732 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>           |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 381 163           | 381 163           |
| Avyttringar/utrangeringar:kopiator              | -10 115           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>371 048</b>    | <b>381 163</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>   |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                          | -171 163          | -130 685          |
| Årets avskrivningar                             | -26 250           | -40 478           |
| Avyttringar/utrangeringar:kopiator              | 10 115            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-187 298</b>   | <b>-171 163</b>   |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>183 750</b>    | <b>210 000</b>    |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>    |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 500               | 500               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Andel i HSB Stockholm                           | 500               | 500               |

18

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

| Noter | 2016-04-30 | 2015-04-30 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 10 Övriga kortfristiga fordringar**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | 778            | 1 432          |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 919 083        | 794 589        |
|                               | <b>919 861</b> | <b>796 021</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 154 442        | 144 907        |
| Upplupna intäkter      | 135            | 191            |
|                        | <b>154 577</b> | <b>145 098</b> |

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

**Not 12 Kassa och bank**

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Nordea plusgiro | 419 751        | 275 885        |
|                 | <b>419 751</b> | <b>275 885</b> |

**Not 13 Förändring av eget kapital**

|                              | Medlemsinsatser  |                | Yttre uh         | Balanserat     | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                              | Insatser         | Uppl avgifter  | fond             | resultat       |                |
| Belopp vid årets ingång      | 7 215 014        | 275 000        | 3 593 701        | 934 361        | 482 069        |
| Resultatdisposition          |                  |                | 480 000          | 2 069          | -482 069       |
| Årets resultat               |                  |                |                  |                | 567 112        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>7 215 014</b> | <b>275 000</b> | <b>4 073 701</b> | <b>936 430</b> | <b>567 112</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut   | Lånenummer   | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|----------------|--------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Nordea Hypotek | 39788557139  | 1,75% | 2018-10-17    | 8 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788670881  | 1,30% | 2019-03-20    | 3 400 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788705553  | 1,70% | 2021-01-20    | 6 000 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788705561  | 0,80% | 2018-01-17    | 1 500 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788705588  | 0,45% | 2017-02-17    | 1 500 000         | 0                    |
| Nordea Hypotek | 39788711561* | 0,48% | 2017-03-29    | 3 000 000         | 0                    |
|                |              |       |               | <b>23 400 000</b> | <b>0</b>             |

\* Lån 39788711561 extra amorterades med 400 000 kr

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 400 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 400 000

**Not 15 Övriga skulder**

|                             |          |              |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Inre fond                   | 0        | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder | 0        | 7 473        |
|                             | <b>0</b> | <b>7 473</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 54 124         | 62 121         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 257 588        | 271 470        |
| Övriga upplupna kostnader       | 145 478        | 143 219        |
|                                 | <b>457 190</b> | <b>476 810</b> |

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

*18*



**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

**Noter**

**2016-04-30 2015-04-30**

Stockholm, den 17/8 - 2016



Mathias Edstedt



Karin Maria Jansson



Kerstin Malm



Jon Persson



Roger Isaksson



Siv Ericsson



Robert Nilsson

Vår revisionsberättelse har 2016-10-06 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

  
Pontus Stormsköld

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm, org.nr. 716405-6710

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-04-30 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 Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 6/10 - 2016

  
Av föreningen vald  
revisor

  
**Pontus Stormsköld**  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor