



Org Nr: 716405-6710

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Org.nr: 716405-6710

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-05-01 - 2015-04-30

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Resultaträkning		2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 370 319	4 479 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 330 410	-2 352 241
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 204	-87 547
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 266	-70 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 334	-597 334
Summa rörelsekostnader		-3 124 213	-3 107 260
Rörelseresultat		1 246 106	1 371 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 219	2 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-765 256	-926 239
Summa finansiella poster		-764 037	-923 480
Årets resultat		482 069	448 504

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2015-04-30****2014-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 35 984 260 36 541 116

Inventarier och maskiner

Not 8 210 000 250 478

36 194 260 36 791 594

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

36 194 760 36 792 094

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 4 711

Övriga fordringar

Not 10 796 021 1 041 123

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 145 098 149 083

941 120 1 194 917

Kassa och bank

Not 12 275 885 473 344

Summa omsättningstillgångar

1 217 005 1 668 262

Summa tillgångar**37 411 765 38 460 355**

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Balansräkning****2015-04-30****2014-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 490 014

7 490 014

Yttre underhållsfond

3 593 701

3 113 701

11 083 71510 603 715*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

934 361

965 858

Årets resultat

482 069

448 504

1 416 4301 414 361

Summa eget kapital

12 500 14512 018 076**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 200 000

25 672 904

Leverantörsskulder

205 699

178 187

Aktuell skatteskuld

21 638

27 623

Övriga skulder

Not 15

7 473

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

476 810

563 565

Summa skulder

24 911 62026 442 279**Summa eget kapital och skulder****37 411 765****38 460 355****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 *ez*

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm****Kassaflödesanalys****2014-05-01
2015-04-30** **2013-05-01
2014-04-30****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 482 069 448 504

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 597 334 597 334

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 079 403 1 045 838

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 8 884 17 118

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -57 755 -147 112

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 030 531 915 844

Investeringsverksamhet

Investeringar i maskiner/inventarier 0 -226 875

Kassaflöde från investeringsverksamhet 0 -226 875

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -1 472 904 -700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -1 472 904 -700 000

Årets kassaflöde -442 373 -11 031**Likvida medel vid årets början 1 512 848 1 523 879****Likvida medel vid årets slut 1 070 475 1 512 848**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



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 företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,09% 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 mellan 2,4-10%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker mellan 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 räntetäkter 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. 02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter		2014-05-01 2015-04-30	2013-05-01 2014-04-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 331 128	3 331 184
	Hyror (garage och föreningslokal)	175 890	172 370
	Bredband	158 400	158 400
	El och värme	681 312	749 697
	Övriga intäkter	23 589	67 593
	Bruttoomsättning	<u>4 370 319</u>	<u>4 479 244</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	23 432	8 576
	Reparationer	334 138	383 809
	El	312 462	331 208
	Uppvärmning	558 880	527 439
	Vatten	103 320	127 739
	Sophämtning	87 108	79 624
	Fastighetsförsäkring	73 034	68 450
	Kabel-TV och bredband	213 230	214 948
	Fastighetsskatt	319 714	312 928
	Förvaltningsarvoden	68 761	66 311
	Tomträttsavgäld	226 060	219 538
	Övriga driftskostnader	10 271	11 672
		<u>2 330 410</u>	<u>2 352 241</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 870	15 180
	Administrationskostnader	61 134	47 579
	Extern revision	8 300	7 988
	Konsultkostnader	25 500	0
	Medlemsavgifter	10 400	16 800
		<u>122 204</u>	<u>87 547</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Löner och övriga ersättningar	58 925	57 185
	Sociala avgifter	15 341	12 953
		<u>74 266</u>	<u>70 138</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 135	2 367
	Ränteintäkter skattekonto	0	305
	Övriga ränteintäkter	84	87
		<u>1 219</u>	<u>2 759</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	765 256	926 239
		<u>765 256</u>	<u>926 239</u>

02



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter	2015-04-30	2014-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	50 984 691	50 984 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 984 691	50 984 691
Ingående avskrivningar	-14 443 575	-13 886 719
Årets avskrivningar	-556 856	-556 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 000 431	-14 443 575
Utgående bokfört värde	35 984 260	36 541 116
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 320 000	31 320 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	49 412 000	49 412 000
Summa taxeringsvärde	80 732 000	80 732 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	464 289	237 413
Avyttringar/utrangeringar	0	83 126
Årets investeringar	0	143 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 289	464 289
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-213 810	-173 332
Årets avskrivningar	-40 478	-40 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-254 288	-213 810
Bokfört värde	210 000	250 479
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 432	-24 317
Avräkningskonto HSB Stockholm	794 589	1 039 503
Övriga fordringar	0	25 937
	796 021	1 041 123

02

**HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm**

Noter	2015-04-30	2014-04-30
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	144 907	148 369
Upplupna intäkter	191	714
	145 098	149 083

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

Not 12 Kassa och bank		
Nordea plusgiro	275 885	473 344
	275 885	473 344

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	3 113 701	965 858	448 504
Resultatdisposition			480 000	-31 496	-448 504
Årets resultat					482 069
Belopp vid årets slut	7 215 014	275 000	3 593 701	934 361	482 069

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788551963	4,80%	2016-02-17	8 000 000	0
Nordea Hypotek	39788557120	4,80%	2016-02-17	1 400 000	0
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	39788670903*	0,94%	2015-06-26	3 400 000	0
				24 200 000	0

Under året har ett lån på 972 904 kr amorterades helt.

* Ett lån på 7 300 000 hade omsatts och delades på 2 lån samt amorterades med 500 000 kr.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 200 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 200 000

Not 15 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	7 473	0
	7 473	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	62 121	90 346
Förutbetalda hyror och avgifter	271 470	287 873
Övriga upplupna kostnader	143 219	185 346
	476 810	563 565

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 02



HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm

Noter

2015-04-30

2014-04-30

Stockholm, den 19 augusti 2015



Mathias Edstedt



Karin Maria Jansson



Kerstin Malm



Siv Nilsson



Hans Larsson



Mikael Kronsjö



Robert Nilsson

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁵⁻⁰⁹⁻²¹ lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor
Eleonora Allgurin



Olena Zozulyak

BoRevision AB
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 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB 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 2015-04-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Understenshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2014-05-01 - 2015-04-30.

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 21/09-2015


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak