

Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2016

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

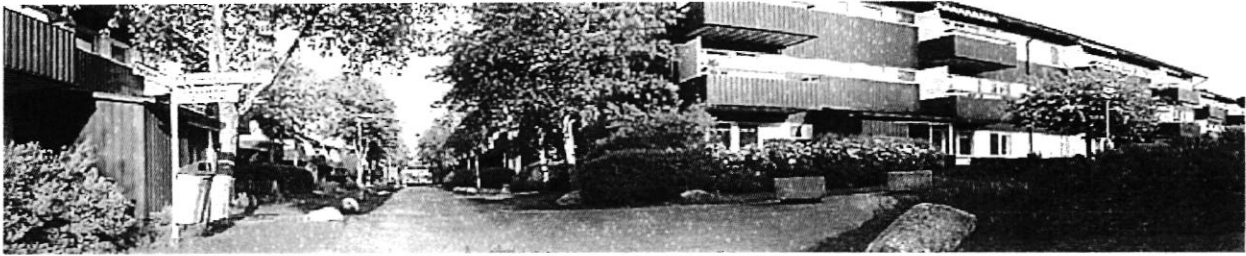
Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Omslagsfoto: Elishwa Beniamin



Brf Akallahöjden



KALLELSE – FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie stämma **onsdagen den 3 maj kl 19.00** i Akalla By. Kaffe serveras från kl 18.30.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer samt valberedning
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 24.1. Motion angående en dags förlängd öppettid av Primärs fastighetsskötare
 - 24.2. Motion angående förändring av grovsopshanteringen
 - 24.3. Förslag från styrelsen gällande återvinningsrummet
 - 24.4. Förslag från styrelsen gällande inre fonden
25. Föreningsstämmans avslutande

För information om deltagande i stämma, ombud, fullmakter och röstning vänligen se §18 i föreningens stadgar. Du finner stadgarna på föreningens hemsida www.akallahojden.se

MEDTAG ÖVERLÅTELSEAVTAL/BOSTADSRÄTTSBEVIS

Kista i april 2017/ Uppsattes 2017-04-19

ÅRSREDOVISNING

För HSB Bostadsrättsförening AKALLAHÖJDEN i Stockholm

Organisationsnummer 716416-6493

Styrelsen för brf Akallahöjden får här avge sin årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Årsredovisningen 2016 för BRF AKALLAHÖJDEN består av tre delar:

1. Förvaltningsberättelsen, som i ord berättar om föreningens verksamhet under 2016.
2. Resultat- och balansräkning, där det ekonomiska resultatet presenteras i siffror.
3. Revisorernas berättelse.

Efter årsredovisningen bifogas följande handlingar:

- a) inkommande motioner och styrelsens svar på dessa
- b) valberedningens berättelse och förslag till stämman

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
1. VERKSAMHETEN	2
2. VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET.....	3
3. FÖRTROENDEVALDA.....	4
4. ARBETSGRUPPER.....	5
5. EKONOMIRAPPORT	6
6. FLERÅRSÖVERSIKT	7
7. AVTAL OCH ENTREPRENAD	7
8. MEDLEMSKONTAKT	8
9. FRITIDSLOKALER	8
10. AHN (Akalla Husby Nätort).....	9
11. FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT	10
RESULTATRÄKNING	12
BALANSRÄKNING	13
KASSAFLÖDEANALYS	15
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER	16
NOTER	17
REVISIONSBERÄTTELSE	21

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. VERKSAMHETEN

Styrelsens målsättning under 2016 har varit att Brf Akallahöjden ska fortsätta att vara en attraktiv förening, i vilken medlemmar och hyresgäster ska känna sig nöjda och trygga. En förutsättning för detta är att föreningen både på kort och lång sikt drivs med så låga kostnader som möjligt utan att underhåll och skötsel av byggnader, mark och utrustning åsidosätts.

1.1 Allmänt om föreningen

Brf Akallahöjden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm. Namnbytet till Brf Akallahöjden skedde efter beslut vid medlemsmöten den 7 juni och den 3 september 1995 och registrerades hos Patent- och registreringsverket den 11 december 1995.

1.2 Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Pargas 3 (barnstuga), Pargas 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas 6 (föreningslokal) och Pargas 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun. Stadsmuseet anser Pargas 4, 5 och 7 besitta ett högt kulturhistoriskt värde.

Fastigheterna omfattar 25 huskroppar med sammanlagt 271 lägenheter och 8 lokaler (varav 1 lägenhetsförskola och 1 kommunalt arbetscenter), 1 fristående föreningslokal och 1 fristående förskola. Total yta är 22 349 kvm. Föreningen har även 1 parkeringsdäck om ca 9000 kvm.

Tabell 1. Fördelning av föreningens fastigheter på objektstyp

<i>Objekt</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Bostadsrätter	271	20 444
Lokaler	10	1 905
Parkering och garageplatser	361	9 000

Fastigheterna byggdes åren 1975-76 av John Mattsson Byggnads AB. Första inflyttning skedde 15 maj 1976. Fastigheterna förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.

Föreningen har under 2016 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen har under året ingått bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

1.3 Medlemmar

Vid utgången av 2016 hade föreningen 353 medlemmar och 29 lägenhetsöverlåtelser hade genomförts. Antalet överlåtelser motsvarar 10,7 % av föreningens lägenhetsbestånd.

HSB har på föreningens uppdrag genomfört lägenhetstillsyn inför överlåtelse. Under 2016 har styrelsen även hållit informationsträffar med köpare före godkännande av överlåtelse.

Styrelsen tackar alla medlemmar för deras engagemang under det gångna året och vill passa på att återigen hälsa alla nyinflyttade varmt välkomna.

2. VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

2.1 Årsavgifter

2016-01-01 höjdes årsavgiften med 3 %, varför årsavgiften under 2016 var 647 kr/kvm. Observera att avgiften kan skilja något mellan lika stora lägenheter, då den baseras på insatsen och inte primärt på boytan. Årsavgiften lämnas oförändrad under 2017.

2.2 Genomfört och planerat underhåll

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa medel för det planerade underhåll som krävs för att hålla föreningens fastigheter och mark samt utrustning i gott skick. Planen ligger även till grund för styrelsens förslag till stämman om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen och två punkter kommenteras kort knedan.

- Arbetet med att förnya undercentralerna och värmesystemet inleddes med byte av stamventiler och expansionskärl. Arbetet kommer att fortsätta under 2017.
- Den renovering av garaget som var planerad till våren 2016 har skjutits upp till våren 2017 på grund av omtolkning av kända fakta.

Stadgeenlig besiktning utfördes under december 2016 och början av januari 2017 i samband med bytet av förvaltare från HSB till Primär fastighetsförvaltning AB.

Tabell 2. Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	OVK
2018	Vindar, källare	Åtgärder gällande brandsäkerhet
2017-2018	Vindar	Tilläggsisolering
2017	Parkeringsdäck	Impregnering, byte av brunnar, utvändig målning
2017	Värmesystem	Fortsatt översyn av värmesystemet
2017	Fasader	Dränering och andra åtgärder mot fukt i källarplan
2017	Entréer	Målning och byte av skadade trädetaljer

Tabell 3. Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Vatten och värme	Byte av expansionskärl och stamventiler
2016	Tak	Åtgärder gällande taksäkerhet
2015	Stammar	Spolning av avloppsstammar
2014-2015	Fasad	Målning av trädetaljer på fasad
2013-2014	Ventilation	OVK samt åtgärder med följd av denna

2.3 Övriga väsentliga händelser

Under 2016 upphandlades ny förvaltare och från 2017-01-01 har föreningen avtal om teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning med Primär fastighetsförvaltning AB. Föreningen är fortsatt medlem i HSB.

Under året invigdes också ett nytt övernattningsrum på Torneågatan 25.

2.4 Stämman

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Akalla by den 10 maj. Vid stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

3. FÖRTROENDEVALDA

3.1 Styrelsen

Styrelsen har under 2016 bestått av följande ledamöter

1 januari-10 maj

Love Strandberg	Ordförande
Frank Gaverot	Vice ordförande
Catharina Ihrman	Sekreterare
Raili Airas	Ekonomiansvarig
Paul Gubril	Ledamot
Martin Nylander	Ledamot
Reija Rissanen	Ledamot
Steivor Berntsen	Ledamot
Mattias Svensson	Suppleant

10 maj -31 december

Love Strandberg	Ordförande
Martin Nylander	Vice ordförande
Catharina Ihrman	Sekreterare
Raili Airas	Ekonomiansvarig
Paul Gubril	Ledamot
Reija Rissanen	Ledamot
Steivor Berntsen	Ledamot
Elishwa Beniamin	Ledamot
Frank Gaverot	Suppleant

Wolf Barufke (HSB Sthlm) Ledamot
Jan Olofsson (HSB Sthlm) Suppleant

Wolf Barufke (HSB Sthlm) Ledamot
Jan Olofsson (HSB Sthlm) Suppleant

På tur att avgå står Love Strandberg, Martin Nylander, Catharina Ihrman, Reija Rissanen samt Steivor Berntsen.

Styrelsen har 2016 haft 14 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

3.2 Revisorer

Föreningens revisor har från föregående stämma varit Kristin Lidbäck och revisorssuppleant Kerstin Harnesk. Extern revisor är utsedd av HSB Riksförbund.

3.3 Firmatecknare

Firmatecknare har från 10 maj varit Love Strandberg, Martin Nylander, Catharina Ihrman samt Raili Airas, alltid två i förening. Till och med 19 maj var Love Strandberg, Frank Gaverot, Catharina Ihrman samt Raili Airas firmatecknare, alltid två i förening.

3.4 Distriktsombud

Distriktsombud har varit Paul Gubril.

3.5 Valberedning

Valberedning har utgjorts av Anne-Marie Andersson, Lars Asplund, Monica Danielsson samt Yngve Segerström.

3.6 Arvoden

Stämman beslutade att styrelsearvodet ska vara totalt 4 basbelopp samt 2 basbelopp för fördelning inom arbetsgrupperna. Revisorsarvodet har varit 9 000 kr och dessutom har arvode utgått till redaktör för informationsbladet med 5 000 kr och för hemsidan likaledes med 4 000 kr. (Basbelopp för 2016 var 44 300 kr.)

4. ARBETSGRUPPER

Under 2016 har det funnits sju arbetsgrupper för att inom sina områden identifiera och hantera aktiviteter. De flesta arbetsgrupperna har en eller flera styrelsemedlemmar som samordnare.

Ekonomi och avtal (Raili Airas, Love Strandberg, Martin Nylander, Bertil Hoffman, Jan Stålhandske).

De två förstnämnda har hanterat den löpande ekonomiska övervakningen, föreningens lån och haft kontinuerlig kontroll av samtliga avtal. Martin Nylander har varit drivande i upphandlingen av förvaltningstjänster. Bertil Hoffman och Jan Stålhandske har varit behjälpliga i arbetet med underhållsplan och budget.

Fastigheter (inklusive garage och parkering) (Frank Gaverot, Paul Gubril, Reija Rissanen).

Gruppen har tagit fram förslag på ny lägenhet och upphandlat målningsarbeten inför 2017, samt deltagit i arbetet med att förbereda garagerenoveringen.

Återvinning och miljö (Martin Nylander, Love Strandberg).

Gruppen ansvarar för återvinning och grovsoprummet och bevakar löpande föreningens energi- och vattenförbrukning.

Information (Love Strandberg, Catharina Ihrman, Reija Rissanen).

Gruppen har ansvarat för information till boende genom att skriva texter till hemsidan och medlemsblad, hälsa alla nyinflyttade välkomna och arrangera informationsmöten för dem.

IT-gruppen (Frank Gaverot, Paul Gubril, Love Strandberg) har hjälpt medlemmar med internetanslutning. Frank och Love har även varit föreningens representanter i styrelsen för Akalla-Husby Nätort (AHN).

Höjdarseniörerna (Britt-Marie Leyon, Catharina Ihrman, Lena Larsson, Anne-Kristin Johansson). Under året har Höjdarseniörerna haft fem träffar: besök på Armémuseum, en vårträff, midsommartårta, lunchutflykt med Strömma Kanal samt julbord.

Stugvärdarna (Kristin Lidbäck, Catharina Ihrman) ansvarar för bokning av föreningslokal och övernattningsrummet, ser till att dessa är i gott skick samt har kontakter med dem som hyr.

Utöver dessa bör även de grupper som föreningens medlemmar initierat nämnas, nämligen:

Bouleklubben, som varannan onsdag anordnar bouleturneringar sommartid och dartkvällar på vintern.

Syjtuntan, som träffas varannan torsdag för att umgås och lära av varandra.

Förslag på ytterligare arbetsgrupper, medlemsaktiviteter och ansvariga för dessa mottages tacksamt. /

5. EKONOMIRAPPORT

Årets intäkter uppgick till 16 801 tkr, vilket är 334 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på årets avgiftshöjning på 3 % och minskade garageintäkter.

Den totala fastighetskostnaden ligger 41 tkr över budget och driftkostnaden 482 tkr över budget. Diagrammet nedan visar att de totala kostnaderna för 2016 var högre än för 2014 och 2015. Tabellen nedan tydliggör att kostnadsökningen främst beror på reparationer och avsättning till yttre fond men samtidigt en minskning av räntekostnader.

Föreningen hade vid årets utgång lån på totalt ca 29,1 Mkr placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 1,11 % och 1,55 %. Föreningens belåning är därmed 1 425 kr/m² bostadsyta, vilket motsvarar i genomsnitt 107 498 kr/lägenhet. Under 2016 har föreningen amorterat totalt 2,5 Mkr, varav 1,6 Mkr i form av extraamortering.

Nettot av de finansiella posterna är 112 tkr lägre än förra året beroende på det allmänna ränteläget och ett gott samarbete med Handelsbanken under året. Den inre underhållsfonden har minskat med 8 243 tkr.

Kostnader Tkr	2014	2015	2016	Förändr 2015
Personalkostnader	327	356	358	2
Fastighetsskötsel	1391	1374	1475	101
Reparationer	668	981	1325	344
El	391	385	349	-36
Uppvärmning	2794	2773	2927	154
Vatten	570	529	611	82
Sophämtning	260	246	272	26
Fastighetsförsäkring	303	380	397	17
Kabel-TV	392	392	412	20
Förvaltningsarvoden	638	698	640	-58
Tomträttsavgäld	1139	1149	1161	12
Övrig drift	656	827	635	-192
Avsättning underhåll	2940	3500	3500	0
Skatt	440	447	459	12
Avskrivningar	1192	1196	1196	0
Räntekostnader	852	587	458	-129
Summa	14 953	15 820	16175	355

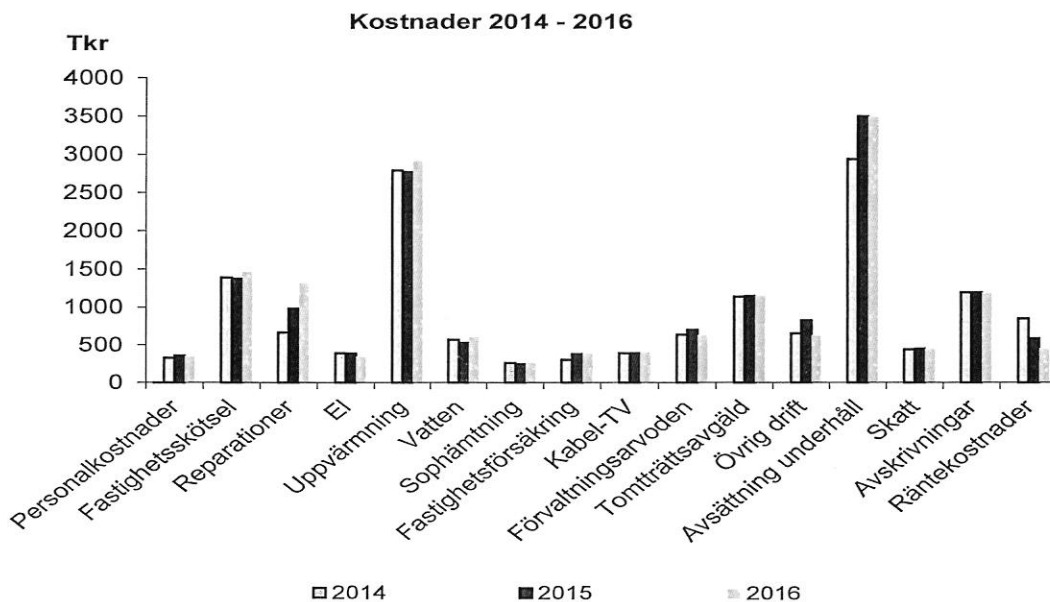


Bild 1. Fördelning av kostnader 2014-2016.

6. FLERÅRSÖVERSIKT

Tabell 4. Jämförelse av nyckeltal 2012-2016

Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	14 142	14 640	15 724	16 467	16 801
Resultat efter finansiella poster	1 513	428	334	1 773	1 679
Årsavgift*, kr/kvm	554	582	599	629	647
Drift**, kr/kvm	444	424	405	424	452
Belåning, kr/kvm	1 782	1 738	1 684	1 547	1 425
Soliditet, %	27 %	28 %	29 %	33 %	36 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Tabell 5. Förändring av eget kapital.

Förändring av eget kapital

	Uppl.		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	6 730 432	1 309 419	1 773 443
Reservering fond för yttre underhåll 2015			1 052 423	-1 052 423	
Reservering fond för yttre underhåll 2016			3 500 000	-3 500 000	
Uttag yttre underhåll 2015			0	0	
Uttag yttre underhåll 2016			-2 485 512	2 485 512	
Balanserad i ny räkning			7 782 855	1 773 443	-1 773 443
Årets resultat					1 679 626
Belopp vid årets slut	6 755 200	76 100	8 797 343	1 015 951	1 679 626

7. AVTAL OCH ENTREPRENAD

Föreningen har genom avtal anlitat HSB:s förvaltningskontor för fastighetsskötsel och förvaltning, Tingvalla Mark för markskötsel och -underhåll, Renik AB för städning av trapphus och lokaler, Renhållningsförvaltningen för hushållssophämtning, Suez Recycling AB (f d SITA) för återvinnings- och grovsopor, Järfälla badrumsrenovering för byte av golvbrunnar, Parking Partner för parkeringsövervakning, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jurlarm, Comhem genom AHN för kabel TV-nätet, Alektum för indrivning av utestående fordringar samt Protector försäkringar för fastighetsförsäkring.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten:

- Schneider Electric Buildings har servat våra elektroniska lås och system
- PA:s Elservice AB har utfört elinstallationsarbeten
- CBI Betonginstitutet AB har genomfört undersökning av täckskikt och kloridhalt i garaget

8. MEDLEMSKONTAKT

8.1 Jouren

Varje helgfri måndag och torsdag (ej 20/6 – 14/8) mellan kl. 19.00 och 19.30 har två personer i styrelsen haft jour i föreningslokalen på Pargasgatan 27.

Jouren är till för att

- medlemmar på ett enkelt sätt ska kunna få kontakt med styrelsen och diskutera olika synpunkter och problem
- medlemmar ska kunna låna bord, stolar m.m.
- medlemmar ska kunna få information om hur betalning ska ske för bokade lokaler
- medlemmar ska kunna lämna bidrag till vårt informationsblad
- dock inte för att anmäla fel, vilket görs via föreningens hemsida

8.2 Vårt informationsblad - VI PÅ AKALLAHÖJDEN

Föreningens informationsblad, ”VI PÅ AKALLAHÖJDEN”, med information till boende har utkommit med fyra nummer under året. Redaktör har varit Håkan Söderberg.

Alla medlemmar är varmt välkomna att lämna bidrag till informationsbladet. Det kan vara inlägg som rör oss alla, förslag till förbättringar, bilder från området eller helt enkelt någon händelse som kan av vara intresse för andra boende.

Bidrag till informationsbladet kan lämnas till föreningslokalen Pargasgatan 27, direkt till redaktören, eller via e-post till infobladet.akallahojden@akalla.st.

8.3 Hemsida

För föreningens hemsida har Love Strandberg och Frank Gaverot ansvarat. Catharina Ihrman har varit ansvarig för kontakterna med leverantören av den nya hemsidan.

9. FRITIDSLOKALER

Föreningen har följande lokaler till uthyrning för medlemmar:

1. Föreningslokalen, Pargasgatan 27, bokas hela dygn från kl. 12 till kl. 12 dagen därpå.
2. Övernattningsrummet, Torneågatan 25, bokas hela dygn från kl. 12 till kl. 12 dagen därpå.
3. Bastun, Pargasgatan 46, kan bokas i 2-timmarspass.
4. Motionslokalen, Pargasgatan 27, kan bokas i 1-timmarspass. Motionslokalen har använts flitigt av föreningens medlemmar under året.

Föreningslokalen används främst för fester och föreningsaktiviteter och övernattningsrummet bokas oftast samtidigt med lokalen. Att boka föreningslokalen kostade under 2016 200 kronor på vardagar och 500 kronor på helger. Övernattningsrummet har kostat 350 kronor per dygn, 1500 kronor per vecka.

Tillgång till motionslokal eller bastu kostade 500 kronor per år, men endast 800 kronor för de som önskade tillgång till båda lokalerna. Framförallt motionslokalen används flitigt. Bastun renoverades under 2016 och var därför stängd en kortare period.

10. AHN (Akalla Husby Nätort)

Akallahöjden, brf Pargas, brf Vikingen i Kista, brf Lofoten, brf Trädgårdsstaden och samfällighetsföreningen Akalladalen utgör föreningen Akalla-Husby Nätort (AHN). AHN har Bahnhof som internetleverantör i det egna fibernätet och ca 180 av föreningens medlemmar var vid årets slut anslutna till detta. AHNs fibernät håller hög kvalitet, vilket ger möjlighet till mycket hög bandbredd och möjlighet att ta in flera tjänster i nätet. AHN jobbar aktivt med dessa frågor.

AHN har byggt ut mottagningsanläggning för kabel-TV som Akallahöjden anslöt sig till från 1 maj 2005. Distributör för kabel-TV via AHNs fibernät är Comhem. Från föreningens anslutningspunkt distribueras kabel-TV via coaxialnät till samtliga lägenheter och lokaler.

Via AHN har styrelsen även tillgång till en filserver för backup av dokumentation samt ett ritningsarkiv med lämplig programvara för hantering av ritningar.

11. FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 1 679 626 kr.

Styrelsens förslag till resultatdisposition i överensstämmelse med gällande regler innebär att överskottet, efter överföring till och uttag ur yttre fonden, enligt nedanstående beräkning tillförs balanserat resultat.

Efter 2015 års resultatdisposition ökade yttre fonden med 1 052 423 kr från 6 730 432 kr till 7 782 855 och balanserat resultat ökade med 721 019 kr från 1 309 419 kr till 2 030 438 kr.

Efter årets föreslagna resultatdisposition kommer yttre fonden att bli 8 797 343 kr och balanserat resultat 2 695 576 kr.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 030 438
Årets resultat	1 679 626
Reservering till underhållsfond	-3 500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	2 485 512
Summa till stämmans förfogande	2 695 576

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 695 576
-------------------------	-----------

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

STYRELSEN



Org Nr: 716416-6493

Styrelsen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Org.nr: 716416-6493

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 800 919	16 467 497
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-10 102 080	-9 466 047
Övriga externa kostnader	Not 3	-560 348	-696 962
Planerat underhåll		-2 485 512	-2 447 577
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-357 633	-355 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 196 465</u>	<u>-1 196 465</u>
Summa rörelsekostnader		-14 702 038	-14 162 981
Rörelseresultat		2 098 882	2 304 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	38 496	55 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-457 751</u>	<u>-586 722</u>
Summa finansiella poster		-419 255	-531 073
Årets resultat		1 679 626	1 773 443



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 164 070	46 285 972
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>362 536</u>	<u>437 099</u>
		45 526 606	46 723 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	10 700	10 700
Andra långfristiga fordringar	Not 10	<u>535 070</u>	<u>831 326</u>
		545 770	842 026
Summa anläggningstillgångar		<u>46 072 376</u>	<u>47 565 097</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		139 236	10 161
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 487 467	2 133 007
Placeringskonto HSB Stockholm		2 651 962	1 249 991
Övriga fordringar	Not 11	9 593	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>830 172</u>	<u>651 747</u>
		5 118 430	4 044 906
Kortfristiga placeringar	Not 13	612	1 500 587
Kassa och bank	Not 14	1 985 587	199 140
Summa omsättningstillgångar		<u>7 104 629</u>	<u>5 744 633</u>
Summa tillgångar		<u>53 177 005</u>	<u>53 309 730</u>

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	6 755 200	6 755 200
Upplåtelseavgifter	769 100	769 100
Yttre underhållsfond	8 797 343	6 730 432
	<u>16 321 643</u>	<u>14 254 732</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 015 950	1 309 419
Årets resultat	1 679 626	1 773 443
	<u>2 695 577</u>	<u>3 082 861</u>
Summa eget kapital	<u>19 017 220</u>	<u>17 337 593</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>28 231 876</u>	<u>30 681 992</u>
	28 231 876	30 681 992
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	1 772 957	689 390
Skatteskulder	35 816	25 578
Fond för inre underhåll	345 647	353 890
Övriga skulder	Not 18	
	321 856	75 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	<u>2 551 633</u>	<u>3 206 597</u>
	5 927 909	5 290 145
Summa skulder	34 159 785	35 972 137
Summa eget kapital och skulder	<u>53 177 005</u>	<u>53 309 730</u>



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 679 626	1 773 443
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 196 465	1 196 465
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 876 091</u>	<u>2 969 908</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-317 093	290 579
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	676 817	422 746
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 235 815</u>	<u>3 683 233</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-29 403
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	296 256	291 938
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>296 256</u>	<u>262 535</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 489 168	-2 803 176
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 489 168</u>	<u>-2 803 176</u>
Årets kassaflöde	1 042 903	1 142 592
Likvida medel vid årets början	5 082 725	3 940 133
Likvida medel vid årets slut	6 125 628	5 082 725

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



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). 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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 32 219 521 kr.



HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 247 376	12 861 336
Årsavgifter el	2 400	2 400
Hyror	3 444 678	3 435 903
Bredband	3 780	12 650
Försäkringsersättning	38 272	58 623
Övriga intäkter	203 009	199 517
Bruttoomsättning	<u>16 939 515</u>	<u>16 570 429</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-138 512	-102 536
Hyresförluster	-84	-396
	16 800 919	16 467 497
Not 2		
Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 474 843	1 374 103
Reparationer	1 324 661	981 470
El	348 910	384 886
Uppvärmning	2 926 511	2 772 658
Vatten	610 706	529 188
Sophämtning	272 280	245 960
Fastighetsförsäkring	396 978	380 064
Kabel-TV och bredband	412 392	411 124
Fastighetsskatt	459 338	447 073
Förvaltningsarvoden	639 818	698 012
Tomträttsavgäld	1 161 405	1 149 163
Övriga driftskostnader	74 238	92 346
	10 102 080	9 466 047
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	278 776	261 413
Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 572	113 335
Administrationskostnader	134 900	106 962
Extern revision	22 000	20 000
Konsultkostnader	0	157 152
Medlemsavgifter	33 100	38 100
	560 348	696 962
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	233 230	240 520
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	26 350	20 500
Löner och övriga ersättningar	6 145	3 200
Sociala avgifter	68 068	67 943
Övriga personalkostnader	14 840	14 767
	357 633	355 930
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	652	510
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 971	1 540
Ränteintäkter skattekonto	125	14
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 669	16 509
Övriga ränteintäkter	27 079	37 075
	38 496	55 649
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	451 768	582 145
Övriga räntekostnader	5 983	4 577
	457 751	586 722



HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 962 095	60 962 095
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 962 095	60 962 095
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-14 676 123	-13 554 221
Årets avskrivningar	-1 121 902	-1 121 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 798 025	-14 676 123
Utgående bokfört värde	45 164 070	46 285 972
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 400 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 171 000	2 222 000
Summa taxeringsvärde	153 571 000	144 022 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	643 585	614 182
Årets investeringar	0	29 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	643 585	643 585
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-206 486	-131 923
Årets avskrivningar	-74 563	-74 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-281 049	-206 486
Bokfört värde	362 536	437 099
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700	10 700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Andel i AHN	10 000	10 000
Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	831 326	1 123 264
Årets investeringar	-296 256	-291 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 070	831 326
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 229	0
Momsfordran	7 364	0
	9 593	0
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	827 755	649 840
Upplupna intäkter	2 417	1 907
	830 172	651 747

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

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	1 500 000			
	Medlemskonto Fonus	612	587			
		612	1 500 587			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	1 985 587	199 140			
		1 985 587	199 140			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	6 730 432	1 309 419	1 773 443
	Resultatdisposition			2 066 911	-293 468	-1 773 443
	Årets resultat					1 679 626
	Belopp vid årets slut	6 755 200	769 100	8 797 343	1 015 950	1 679 626
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	805885	1,54%	2017-12-01	4 050 744	100 000
	Stadshypotek	805886	1,55%	2017-12-01	3 492 550	100 000
	Stadshypotek	841554	1,11%	2018-04-30	3 360 344	200 000
	Stadshypotek	852113	1,39%	2019-06-01	5 482 600	200 000
	Stadshypotek	855603	1,24%	2018-06-01	5 125 000	100 000
	Stadshypotek	947018	1,45%	2016-09-01	3 610 000	0
	Stadshypotek	947020	1,45%	2016-09-01	4 010 638	200 000
					29 131 876	900 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 231 876
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 631 876
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				46 463 500	51 857 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				900 000	939 052
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				280 222	0
	Skatteskuld				0	7
	Momsskuld				0	22 761
	Källskatt				41 634	41 553
	Övriga kortfristiga skulder				0	11 316
					321 856	75 637
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				31 362	39 210
	Förutbetalda hyror och avgifter				155 384	1 815 170
	Övriga upplupna kostnader				2 364 887	1 352 217
					2 551 633	3 206 597
	Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 6/3-17

Catharina Ihrman
Catharina Ihrman

Elishwa Benjamin
Elishwa Benjamin

Love Strandberg
Love Strandberg

Martin Nylander
Martin Nylander

Paul Gubril
Paul Gubril

Raili Airas
Raili Airas

Reija Rissanen
Reija Rissanen

Steivor Berntsen
Steivor Berntsen

Wolf Barufke
Wolf Barufke

Vår revisionsberättelse har II - 4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kristin Lidbäck
Kristin Lidbäck

Marcus Petersson
Marcus Petersson
Auktionsråd revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm, org.nr. 716416-6493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för år 2016.

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 och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm den 11 14-2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

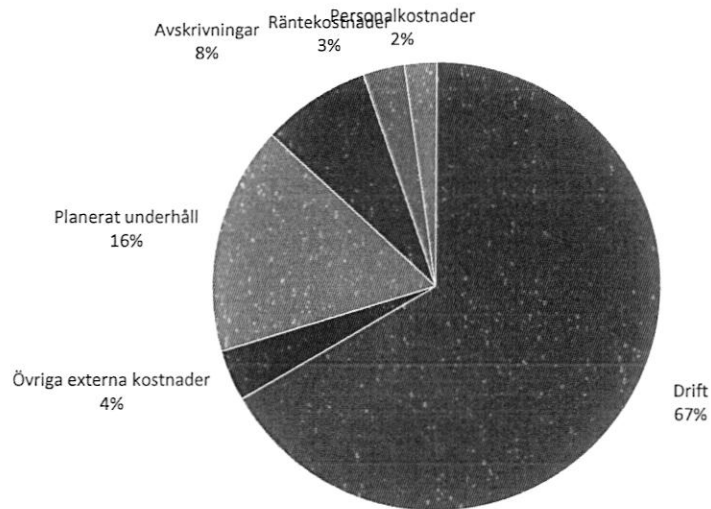


Kristin Lidbäck
Av föreningen vald revisor

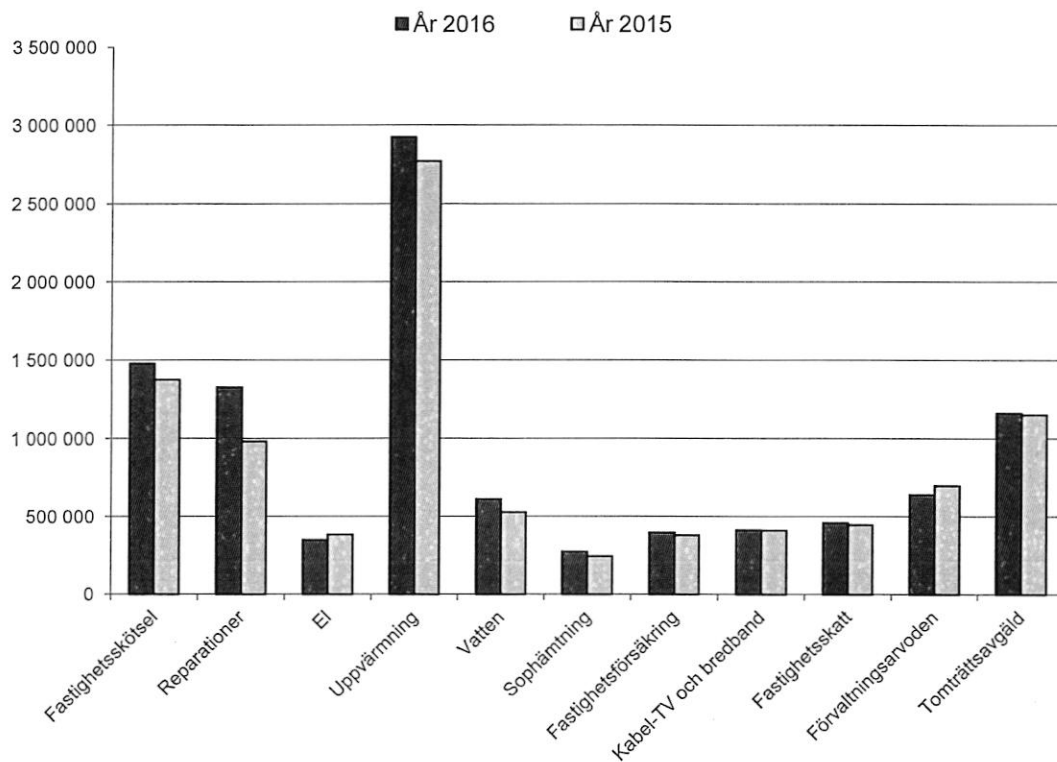


HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ANMÄLDA ÄRENDEN

27/2-17

Motion om en dags förlängd öppettid för Primärs fastighetsskötare

Att tas upp på Brf Akallahöjdens årsstämma 2017

Jag anser att Primärs fastighetsskötare ska finnas tillgängliga för oss boende en dag/vecka längre tid t.ex till kl.18

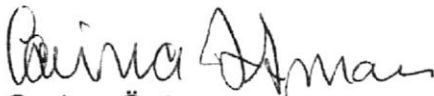
Det är dålig service för oss som arbetar heltid att vi kan få sista besökstiden kl.15.30,i och med att de slutar kl.16.00

Det resulterar i att vi som arbetar i Sthlm city t.ex måste ta tjänstledigt ca 2 timmar för att kunna möta upp. Som i mitt fall.

Hsb hade förlängd öppettid på torsdagar till kl.18, mycket bra för oss.

Finns ingen anledning att vi ska få sämre service för att vi bytt till Primär.

Vänliga hälsningar



Carina Östman

Torneågatan 17

Motion

Motion gällande grovsopshanteringen

Undertecknad yrkar på att grovsopshanteringen återöppnas då detta absolut ligger i medlemmarnas intresse att ha tillgång till detta.

1. Det finns helt klart ett behov för medlemmarna att kunna kasta sådant som inte kan sorteras med övrigt.
2. Merkostnaden för detta oavsett om en del inte alltid följer regler kommer att falla på medlemmarna ändå på ett eller annat sätt.
3. Det kan inte ligga i medlemmarnas intresse att behöva resa till en sopstation för att kasta till exempel en jacka då den inte kan sorteras in i nuvarande utbud.
4. Alla har inte tillgång till bil för att transportera sådant som inte kan kastas på plats.
5. Container tre, kanske fyra gånger per år innebär egen transport eller att de boende får "lagra" grovsopor i väntan på en sådan. Olägenhet, absolut.

Att stänga "grovsoporna" (och "återanvändningen") för att en del medlemmar inte följer reglerna är inte en bra lösning då man straffar de som sköter detta på ett bra sätt, det kommer alltid att finnas personer som inte kan, känner till eller inte vill följa regler. En lösning skulle kunna vara att ha kanske en behållare för mer skrymmande sopor alternativt ta hit en container för detta någon eller några gånger per år.

Slutligen, det finns ett talesätt för åtgärder som denna, "kasta ut barnet med badvattnet".

Sam Skud
P13
17.02.28

Styrelsens svar på motion från Carina Östman gällande en dags förlängd öppettid för Primärs fastighetsskötare

Att låta fastighetsskötarna en gång i veckan utföra arbeten hos boende efter kontorsarbetstid är självfallet en bra service till boende. Under tiden med HSB utnyttjades den möjligheten inte särskilt ofta och det har inte heller varit en vanlig fråga till styrelsen. Frågan lyftes därför inte i samband med bytet av förvaltare.

Styrelsen har tidigare planerat att utvärdera och vid behov revidera avtalet om förvaltningstjänster inför sommaren. Det finns dock ingenting som hindrar att fastighetsskötarna får förlängd arbetstid en dag i veckan redan nu om stämman upplever att det finns ett sådant behov.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.

Styrelsens svar på motion från Sören Strand gällande grovsopphanteringen

Inledningsvis anser även styrelsen att det vore en bra service för boende att kunna kasta sina grovsopor regelbundet i det för ändamålet iordningställda utrymmet. Att stänga grovsoporna var inte ett lätt beslut som har fått växa fram under lång tid. Kostnaderna för hanteringen skenade, arbetsbördan ökade markant och både miljöfarligt avfall och matrester återfanns i grovsoporna. På grund av det senare började råttor synas regelbundet i garaget. Trots utbildningsinsatser, påminnelser i Vi på Akallahöjden samt anslag i återvinningsrummet förbättrades inte situationen. Styrelsen bedömde därför att förutsättningarna för att behålla det öppet inte längre var rimliga.

Att alla inte har bil för att transportera bort grovsopor omedelbart är styrelsen väl medveten om. Detta innebär att det kan vara nödvändigt att lagra det som inte är tillräckligt litet för att kastas i hushållssoporna i lägenhet eller förråd en tid. I dagsläget hanteras andra typer av avfall på detta sätt; miljöfarligt avfall, vitvaror, byggavfall m.m. måste transporteras bort av boende eller lagras till detta kan ske. Det som tidigare kunde slängas i kärnen för grovsopor är också enbart sådant som kan sparas i lägenhet eller i förråd tills container kan ställas ut. Styrelsens bedömning att den olägenhet som uppstår på grund av detta därför är ringa.

Vad gäller kostnaden för grovsopphantering och eventuell felsortering kommer den, som motionären påpekar, alltid på boende. Om något är detta en anledning till att minska möjligheten till felsortering och därmed minska kostnaderna för boende.

Efter stängningen den 1/2-17 har styrelsen låtit ställa ut containrar vid två tillfällen för insamling av grovsopor. Styrelsens erfarenhet är att boende varit positiva till detta, inte minst då det varit möjligt att lämna större avfall än vad som går ner i kärnen i återvinningsrummet. Det har också gjort det möjligt att minska felsorteringen.

Oavsett om utrymmet för grovsopor öppnas igen eller ej kommer styrelsen att iordningställa en hylla för återanvändning av saker och ställa ut den mycket uppskattade bokhyllan.

Styrelsen rekommenderar därför stämman att avslå motionen.

Om stämman inte röstar i enlighet med styrelsens förslag föreslår styrelsen stämman att utse en arbetsgrupp med ansvar för att hanteringen sköts så att ovan nämnda problem inte uppkommer.

Motion från styrelsen gällande det nuvarande utrymmet för grovsopor

Återvinningsrummet invigdes 1996 efter beslut på stämma samma år att avsätta en del av garaget för ändamålet. Om återvinningsrummet, eller en del av det, stadigvarande ska användas för andra ändamål är det upp till stämman att fatta beslut därom.

Styrelsen yrkar därför

- att den del av återvinningsrummet som använts för grovsopor omvandlas till förråd

Motion gällande inre fonden

För föreningens planerade underhåll finns det en s.k. yttre fond, till vilken föreningen sätter av medel årligen och som kan utnyttjas vid renovering av föreningens fastigheter. Tidigare fanns det på samma sätt en s.k. inre fond, där medel sattes av för att medlemmarna skulle kunna nyttja dem vid renovering av den egna bostadsrätten.

Avsättningen till den inre fonden upphörde för åtskilliga år sedan och vid årsskiftet 2016/2017 innehöll 345 647 kr. I dagsläget utnyttjas medlen i den inre fonden allt mer sällan och under 2016 gjordes endast uttag på 8000 kr från fonden. Det förefaller därför troligt att den inre fonden inte gynnar medlemmarna i den omfattning som det var tänkt.

Styrelsen yrkar därför

- att den inre fonden avvecklas per den 1/7 2017
samt
- att inestående belopp utbetalas till bostadsrättsinnehavarna

Valberedningens förslag till styrelse för brf Akallahöjden 2017 - 2018

Ledamöter

Love Strandberg	Pargasgatan 1	Omval, 2 år
Reija Rissanen	Pargasgatan 30	Omval, 2 år
Annette Arnkil	Torneågatan 29	Nyval, 2 år
Carmen Gonzalez	Pargasgatan 8	Nyval, 2 år
Paul Gubril	Pargasgatan 32	1 år kvar av mandatperioden
Catharina Ihrman	Pargasgatan 12	Omval, 1 år
Martin Nylander	Pargasgatan 12	Omval, 1 år
Sofia Holander	Pargasgatan 3	Nyval, 1 år

Suppleant

Tero Rautiainen	Pargasgatan 34	Nyval, 1 år
-----------------	----------------	-------------

Revisor

Kristin Lidbäck	Pargasgatan 30	Omval, 1 år
-----------------	----------------	-------------

Revisorssuppleant

Kerstin Harnesk	Torneågatan 39	Omval, 1 år
-----------------	----------------	-------------

Arvodesförslag

Styrelsen	4,5 basbelopp	Ökning med 0,5 basbelopp
Revisorn	9 000 kr	Oförändrat
Redaktören för infobladet	5 000 kr	Oförändrat
Ansvarig för föreningens webbsida	4 000 kr	Oförändrat

Till arbetsgrupper och aktiviteter

Max. 2 basbelopp för styrelsen att fördela som arvoden och aktivitetsbidrag till arbetsgrupper och aktivitetsgrupper i föreningen. Oförändrat.

Rapport från valberedningens arbete

Valberedningen har bestått av Lars Asplund (ordförande), Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson och Yngve Segerström. Under året har vi haft tio möten och intervjuat alla i 2016/2017 års styrelse. Vi har försökt få kontakt med boende som är intresserade av styrelsearbete genom notiser i Vi på Akallahöjden och inbjudan till en informationskväll i föreningslokalen. Efter detta delade vi upp oss och gick runt och besökte ett flertal boende. Några var intresserade, andra kunde tänka sig att vara med om något år, medan de flesta tackade nej. De intresserade inbjöd vi till en intervju med samtliga i valberedningen. Utifrån resultatet av dessa intervjuer har vi tagit fram ett förslag till styrelse.

Valberedningen tackar de boende på Akallahöjden och styrelsen för ett gott samarbete.

Akallahöjden den 10 april 2017.

Lars Asplund (ordförande), Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson och Yngve Segerström

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer _____
i bostadsrättsförening _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.



HSB – där möjligheterna bor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

