

Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2015

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: Håkan Söderlund



Brf Akallahöjden



KALLELSE – FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie stämma **tisdagen den 10 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. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer samt valberedning
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - 23.1. Motion angående förändring av månadsavgift
 - 23.2. Motion angående laddning av elbilar
 - 23.3. Motion angående kabeldragning i lägenhet
 - 23.4. Förslag från styrelsen angående lokal på Torneågatan 43
 - 23.5. Förslag från styrelsen utifrån tidigare stämmobeslut om bergvärme
 - 23.6. Redovisning av arbete utifrån tidigare stämmobeslut om byte av träd
24. 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 2016/ Uppsattes 2016-04-25

ÅRSREDOVISNING

För HSB Bostadsrättsförening AKALLAHÖJDEN i Stockholm

Organisationsnummer 716416-6493

Styrelsen för brf Akallahöjden får här avge sin årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen 2015 för BRF AKALLAHÖJDEN består av tre delar:

1. Förvaltningsberättelsen, som i ord berättar om föreningens verksamhet under 2015.
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	7
9. FRITIDSLOKALER	8
10. AHN (Akalla Husby Nätor)	8
11. FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT	9
RESULTATRÄKNING	11
BALANSRÄKNING	12
KASSAFLÖDESANALYS	14
REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER SAMT ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER	15
NOTER	16
REVISIONSBERÄTTELSE	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

1. VERKSAMHETEN

Styrelsens målsättning under 2015 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 medlemmöten 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	1905
Parkering och garageplatser	361	9000

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 2015 varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

1.3 Medlemmar

Vid utgången av 2015 hade föreningen 351 medlemmar och 27 lägenhetsöverlåtelser hade genomförts. Antalet överlåtelser motsvarar 10 % av föreningens lägenhetsbestånd.

HSB genomför på föreningens uppdrag lägenhetstillsyn inför överlåtelse. Under 2016 kommer styrelsen även att hålla informationsträffar med alla 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 HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

2.1 Årsavgifter

2015-01-01 höjdes årsavgiften med 5 %, vilket gav en årsavgift på 629 kr/kvm under 2015. 2016-01-01 höjdes årsavgiften med 3 %, varför årsavgiften under 2016 är 656 kr/kvm. Avgiften kan skilja något mellan lika stora lägenheter, då den baseras på insatsen.

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 några punkter kommenteras nedan.

- Fasadmålningen drabbades av problem pga vädret och slutbesiktigades först 2015-11-18. Renovering av entréer, som enligt plan skulle ha utförts 2015, senarelades därför.
- Utomhusarmaturerna byttes för att spara energi och minska inflödet av ljus i lägenheterna. Synpunkter från medlemmar har tydliggjort behovet av ett fortsatt arbete med ljusbilden.
- Kalla radiatorer föranledde installation av utrustning för rengöring av värmesystemet. Arbetet med att säkerställa god inomhustemperatur i alla lägenheter fortsätter under 2016.

För stadgeenlig besiktning anlätades konsultgruppen Röda Tråden, då underhållsplanen behövde revideras och okulär besiktning bedömdes vara otillräcklig. Besiktningen utfördes i etapper från maj till september. Åtgärdsplan och kostnadsförslag levererades 2015-10-17.

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

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Parkeringsdäck	Tätskikt läggs på valda delar
2016	Värmesystem	Byte av ventiler, värmeväxlare och expansionskärl
2016-2017	Fasader	Dränering eller annan åtgärd mot fukt i källarplan
2017	Vindar	Tilläggsisolering
2017	Entréer	Målning och byte av skadade trädetaljer

Tabell 3. Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2015	Stammar	Spolning av avloppsstammar
2014-2015	Fasad	Målning av trädetaljer på fasad
2013-2014	Ventilation	OVK samt åtgärder med följd av denna
2013	Parkeringsdäck	Betongarbeten
2013	Tvättstugor	Byte av tvättutrustning

2.3 Övriga väsentliga händelser

Nya stadgar antogs genom beslut på extrastämman i mars och ordinarie föreningsstämma i maj. Stadgarna avviker i vissa delar från HSBs normalstadgar. Exempelvis beräknas årsavgifterna utifrån insats och ej andelstal. Även fördelningen av underhållsansvar är något justerad.

2.4 Stämman

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Akalla by den 19 maj. Vid stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar. Extrastämman med anledning av stadgebyte genomfördes den 10 mars. Vid extrastämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

3. FÖRTROENDEVALDA

3.1 Styrelsen

Styrelsen har under 2015 bestått av följande ledamöter

1 januari-19 maj

Love Strandberg	Ordförande
Frank Gaverot	Vice ordförande
Margareta Asplund	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Johan Lindblom	Ledamot
Catharina Ihrman	Ledamot
Paul Gubril	Ledamot
Mattias Svensson	Suppleant
Martin Nylander	Suppleant

19 maj -31 december

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

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 Frank Gaverot, Catharina Ihrman, Raili Airas och Paul Gubril.

Styrelsen har under 2015 haft 13 protokollförda sammanträden.

3.2 Revisorer

Föreningens revisor har från föregående stämma varit Kerstin Harnesk och revisorssuppleant Kristin Asplund. En extern revisor utsedd av HSB Riksförbund.

3.3 Firmatecknare

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

3.4 Distriktsombud

Distriktsombud har varit Frank Gaverot.

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 1,5 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 liksom med 4 000 kr. (Basbelopp för 2015 var 44 500 kr.)

4. ARBETSGRUPPER

Under 2015 har det funnits nio 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, Bertil Hoffman, Jan Stålhandske).

De två förstnämnda har hanterat den löpande ekonomiska övervakningen, föreningens lån och omförhandlat avtal med t.ex. HSB samt haft kontinuerlig kontroll av samtliga avtal. 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 ansvarat för den fastighetsbesiktning som genomfördes under året och även tagit fram förslag på nytt övernattningsrum och renovering av bastun.

Återvinning och miljö (Martin Nylander, Mattias Svensson).

Gruppen ansvarar för återvinning och grovsoprummet och bevakar löpande föreningens energi- och vattenförbrukning. Under året har de tagit fram nytt elavtal och tagit fram förslag på utomhusbelysning.

Information (Frank Gaverot, Love Strandberg, Catharina Ihrman).

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

Fest och aktiviteter (Paul Gubril)

Gruppen, som startades om under 2015, kommer under 2016 se till att vi får ett attraktivt utbud av aktiviteter för medlemmar.

IT-gruppen (Frank Gaverot, Love Strandberg) har hjälpt medlemmar med internetanslutning samt 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 möten. Året inleddes i februari med lunch och lotteri och i april sjöng och musicerade trubaduren Johan Taube för gruppen. I juni serverades som vanligt midsommartårta med kaffe. Ett besök i Fjärilshuset i augusti ställdes in pga för få anmälda. I oktober genomfördes en mycket uppskattad utflykt med Eckerölinjen t/r Åland. Året avslutades med jullunch och Luciatåg av barn från Junibäckens förskola.

Stugvärdarna (Kristin Lidbäck, Catharina Ihrman) ansvarar för bokningar av lokalen och övernattningsrummet på Pargasgatan 27, ser till att dessa är i gott skick samt har kontakter med dem som hyr.

Barngruppen (Steivor Berntsen) ordnade ett julmingel med aktiviteter för barnen.

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

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

Syuntan, 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 16 467 tkr, vilket är 743 tkr högre än föregående år. Den största effekten på nettoomsättningen hade årets avgiftshöjning på 3 %.

Total fastighetskostnad ligger 462 tkr under budget och driftkostnad 254 tkr under budget. Diagrammet nedan visar att de totala kostnaderna för 2015 var högre än för 2013 och 2014. Tabellen nedan tydliggör att kostnadsökningen främst beror på avsättning till yttre fond.

Föreningen hade vid årets utgång lån på totalt ca 31,6 Mkr placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 1,11 % och 2,31 %. Föreningens belåning är därmed 1 547 kr/m² bostadsyta, vilket motsvarar i genomsnitt 116 683kr/lägenhet. Under 2015 har föreningen amorterat totalt 2,8 Mkr, varav 2 Mkr i form av extraamortering.

Nettot av de finansiella posterna är 258 tkr lägre än förra året beroende på det allmänna ränteläget och ett gott samarbete med Handelsbanken under året. Den inre underhållsfonden har minskat med 17 194 kr.

Kostnader Tkr	2013	2014	2015	Förändr 2013-2015
Personalkostnader	363	327	356	29
Fastighetskötsel	1325	1391	1374	-17
Reparationer	643	668	981	313
El	427	391	385	-6
Uppvärmning	3006	2794	2773	-21
Vatten	520	570	529	-41
Sophämtning	202	260	246	-14
Fastighetsförsäkring	206	303	380	77
Kabel-TV	421	392	392	0
Förvaltningsarvodena	682	638	698	60
Tomträttsavgäld	1068	1139	1149	10
Övrig drift	612	656	827	171
Planerat underhåll	2569	3440	2448	-992
Skatt	438	440	447	7
Avskrivningar	696	1192	1196	4
Räntekostnader	1142	852	587	-265
Summa	14 320	15 453	14768	-685

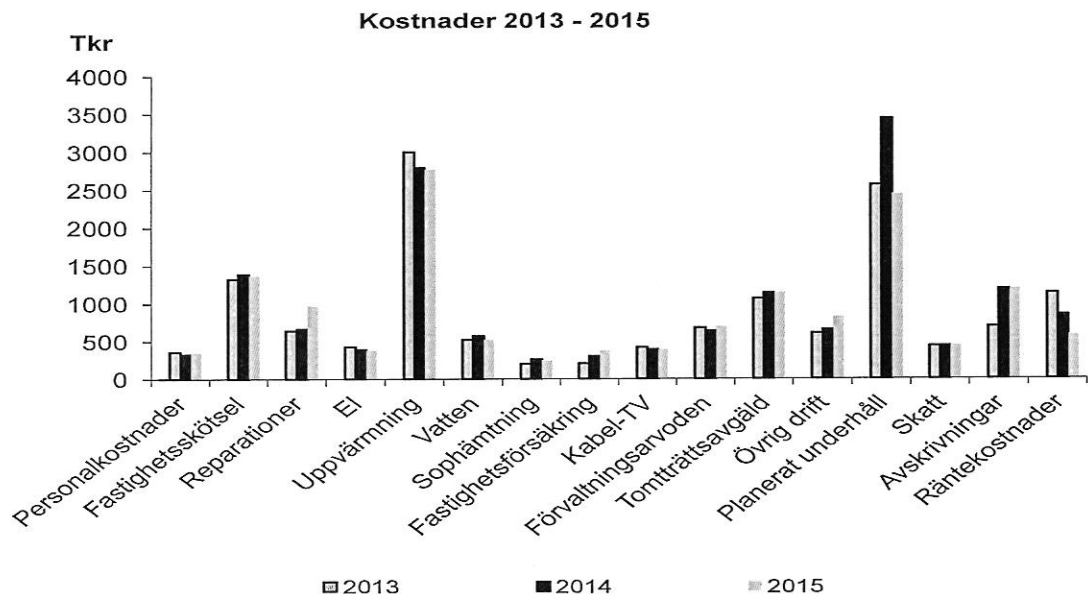


Bild 1. Fördelning av kostnader 2013-2015.

6. FLERÅRSÖVERSIKT

Tabell 4. Jämförelse av nyckeltal 2011-2015

Nyckeltal	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	13 331	14 142	14 640	15 724	16 467
Resultat efter finansiella poster	1 768	1 513	428	334	1 773
Årsavgift*, kr/kvm	523	554	582	599	629
Drift**, kr/kvm	394	444	424	405	424
Belåning, kr/kvm	1 883	1 782	1 738	1 684	1 547
Soliditet, %	24 %	27 %	28 %	29 %	33 %

(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 eventuellt kostnader för planerat underhåll.

7. AVTAL OCH ENTREPRENAD

Föreningen har genom avtal anlitat HSB:s förvaltningskontor för fastighetsskötsel och förvaltning, Tingvalla Mark för markskötsel och -underhåll, MerKa Fastighetsservice för städning av trapphus och lokaler, Renhållningsförvaltningen för hushållssophämtning, SITA för återvinnings- och grovsopor, Järfälla badrumsrenovering för byte av golvbrunnar, Parking Partner för parkeringsövervakning, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jourlarm, Comhem genom AHN för kabel TV-nätet, Law & Solutions (senare Alektum) för indrivning av utestående fordringar samt Folksam försäkringar för fastighetsförsäkring.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten:

- Schneider Electric Buildings (f.d. Pele Security) har servat våra elektroniska lås och system
- Assa Abloy Entrance Systems AB (Crawford) har utfört service på garageport
- PA: Elservice AB har utfört elinstallationsarbeten
- Färgarholmen Måleri & Consult AB för målning av fasaderna
- Ragnsells för spolning av avloppsstammarna
- Röda Tråden för besiktning av föreningens fastigheter

8. MEDLEMSKONTAKT

8.1 Jouren

Varje helgfri måndag (ej 15/6 –10/8) 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 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

Under året har Akallahöjdens hemsida haft vissa problem och styrelsen arbetar nu med en ny version av denna. Frank Gaverot har ansvarat för administrationen av den gamla sidan. Projektgruppen för den nya webbsidan utgörs av Love Strandberg, Mattias Svensson, Steivor Berntsen och Frank Gaverot.

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, Pargasgatan 27, 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 2015 200 kronor på vardagar och 500 kronor på helger. Övernattningsrummet har kostat 200 kronor per dygn.

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 har varit stängd kortare perioder och kommer att renoveras under 2016.

10. AHN (Akalla Husby Nätort)

Akallahöjden, tillsammans med brf Pargas, brf Vikingen (tidigare brf Husby 1), 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 under det gångna året fått tillgång till en filserver, vilken säkrar upp styrelsens dokumentation, samt ett ritningsarkiv med lämplig programvara för hantering av ritningar.

11. FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 1 773 443 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 2014 års resultatdisposition minskade yttre fonden med 499 910 kr från 7 230 342 kr till 6 730 432 och balanserat resultat ökade med 499 910 kr från 809 509 kr till 1 309 419 kr.

Efter årets föreslagna resultatdisposition kommer yttre fonden att bli 7 782 855 kr och balanserat resultat 1 530 529 kr.

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	809 509
Årets resultat	1 773 443
Reservering till underhållsfond	-3 500 000
I anspråkstagande av underhållsfond	2 447 577
Summa till stämmans förfogande	1 530 529

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 530 529
-------------------------	-----------

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

STYRELSEN

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 467 497	15 723 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 466 047	-9 048 796
Övriga externa kostnader	Not 3	-696 962	-593 805
Planerat underhåll		-2 447 577	-3 439 910
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-355 930	-327 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 196 465	-1 190 582
Summa rörelsekostnader		<u>-14 162 981</u>	<u>-14 600 180</u>
Rörelseresultat		2 304 516	1 123 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	55 649	62 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-586 722</u>	<u>-852 070</u>
Summa finansiella poster		<u>-531 073</u>	<u>-789 480</u>
Årets resultat		1 773 443	334 315

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 46 285 972 47 407 874

Inventarier och maskiner

Not 8 437 099 482 259

46 723 071 47 890 133*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 10 700 10 700

Andra långfristiga fordringar

Not 10 831 326 1 123 264

842 026 1 133 964

Summa anläggningstillgångar

47 565 097 49 024 097**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 161 2 223

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 133 007 1 795 891

Placeringskonto HSB Stockholm

1 249 991 248 451

Övriga fordringar

Not 11 0 9 048

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 651 747 941 216

4 044 906 2 996 829

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 587 1 800 470

Kassa och bank

Not 14 199 140 95 322

Summa omsättningstillgångar

5 744 633 4 892 620**Summa tillgångar****53 309 730** **53 916 717**

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

6 755 200

6 755 200

Upplåtelseavgifter

769 100

769 100

Yttre underhållsfond

6 730 432

7 230 342

14 254 73214 754 642*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 309 419

475 193

Årets resultat

1 773 443

334 315

3 082 861809 509

Summa eget kapital

17 337 59315 564 151**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

30 681 99233 796 044

30 681 992

33 796 044

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

939 052

628 176

Leverantörsskulder

689 390

934 176

Aktuell skatteskuld

25 578

49 419

Fond för inre underhåll

353 890

371 804

Övriga skulder

Not 18

75 637

39 304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

3 206 5972 533 643

Summa skulder

5 290 1454 556 522

Summa skulder

35 972 137

38 352 566

Summa eget kapital och skulder**53 309 730****53 916 717****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

51 857 000

51 857 000

Summa ställda säkerheter**51 857 000****51 857 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 773 443	334 315
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 196 465	1 190 582
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 969 908</u>	<u>1 524 897</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	290 579	213 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	422 746	360 459
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 683 233</u>	<u>2 098 950</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-29 403	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	291 938	286 505
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>262 535</u>	<u>286 505</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 803 176	-1 101 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 803 176</u>	<u>-1 101 588</u>
Årets kassaflöde	1 142 592	1 283 867
Likvida medel vid årets början	3 940 133	2 656 266
Likvida medel vid årets slut	5 082 725	3 940 133

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



HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden 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.

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

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 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 %

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/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 32 219 521 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 861 336	12 248 904
Årsavgifter el	2 400	2 400
Hyror	3 435 903	3 416 941
Bredband	12 650	14 475
Övriga intäkter	258 140	201 286
Bruttoomsättning	<u>16 570 429</u>	<u>15 884 006</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-102 536	-159 833
Hyresförluster	-396	-198
	16 467 497	15 723 975
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 374 103	1 391 206
Reparationer	981 470	668 405
El	384 886	391 161
Uppvärmning	2 772 658	2 793 576
Vatten	529 188	570 212
Sophämtning	245 960	259 667
Fastighetsförsäkring	380 064	303 360
Kabel-TV och bredband	411 124	391 518
Fastighetsskatt	447 073	440 227
Förvaltningsarvoden	698 012	638 452
Tomträttsavgäld	1 149 163	1 138 834
Övriga driftskostnader	92 346	62 178
	9 466 047	9 048 796
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	261 413	250 780
Förbrukningsinventarier och varuinköp	113 335	136 361
Administrationskostnader	106 962	143 564
Extern revision	20 000	20 000
Konsultkostnader	157 152	0
Medlemsavgifter	38 100	43 100
	696 962	593 805
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	240 520	211 400
Revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	20 500	24 600
Löner och övriga ersättningar	3 200	900
Sociala avgifter	67 943	60 344
Övriga personalkostnader	14 767	20 843
	355 930	327 087
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	510	1 200
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 540	13 348
Ränteintäkter skattekonto	14	4
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 509	1 861
Övriga ränteintäkter	37 075	46 177
	55 649	62 590
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	582 145	848 259
Övriga räntekostnader	4 577	3 811
	586 722	852 070

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 962 095	60 962 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 962 095	60 962 095
Ingående avskrivningar	-13 554 221	-12 432 320
Årets avskrivningar	-1 121 902	-1 121 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 676 123	-13 554 221
Utgående bokfört värde	46 285 972	47 407 874
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 222 000	2 222 000
Summa taxeringsvärde	144 022 000	144 022 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	614 182	1 111 316
Årets investeringar	29 403	-497 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	643 585	614 182
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-131 923	-560 376
Årets avskrivningar	-74 563	-68 681
Avyttringar/utrangeringar	0	497 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 486	-131 923
Bokfört värde	437 099	482 259
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	1 123 264	1 409 769
Årets investeringar	-291 938	-286 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	831 326	1 123 264
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	9 048
Skattefordran	0	0
	0	9 048
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	649 840	938 218
Upplupna intäkter	1 907	2 998
	651 747	941 216

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

**HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	1 800 000			
	Medlemskonto i Fonus	587	470			
		1 500 587	1 800 470			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	199 140	95 322			
		199 140	95 322			
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	7 230 342	475 193	334 315
	Resultatdisposition			-499 910	834 225	-334 315
	Årets resultat					1 773 443
	Belopp vid årets slut	6 755 200	769 100	6 730 432	1 309 419	1 773 443
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	754461	2,31%	2016-06-01	3 657 500	95 000
	Stadshypotek	754462	2,31%	2016-06-01	4 164 726	108 176
	Stadshypotek	805885	1,54%	2017-12-01	4 150 744	100 000
	Stadshypotek	805886	1,55%	2017-12-01	3 592 550	100 000
	Stadshypotek	841554	1,11%	2018-04-30	3 560 344	200 000
	Stadshypotek	852113	1,39%	2019-06-01	5 682 600	200 000
	Stadshypotek	855603	1,24%	2018-06-01	5 225 000	100 000
	Stadshypotek	904195	1,20%	2016-03-04	1 587 580	35 876
					31 621 044	939 052
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 681 992
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 925 784
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				939 052	628 176
Not 18	Övriga skulder					
	Momsskuld				22 761	1 234
	Skatteskuld				7	0
	Källskatt				41 553	38 070
	Övriga kortfristiga skulder				11 316	0
					75 637	39 304
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				39 210	61 745
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 815 170	1 758 541
	Övriga upplupna kostnader				1 352 217	713 357
					3 206 597	2 533 643

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



Org Nr: 716416-6493

HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 23/3-16

Catharina Ihrman
Catharina Ihrman

Frank Gaverot
Frank Gaverot

Love Strandberg
Love Strandberg

Nils Martin Nylander
Nils Martin Nylander

Paul Gubril
Paul Gubril

Raili Airas
Raili Airas

Reija Rissanen
Reija Rissanen

Steivor Berntsen
Steivor Berntsen

Wolf Bärufke
Wolf Bärufke

Vår revisionsberättelse har 21-4-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ventim Kauval

Marcus Petersson

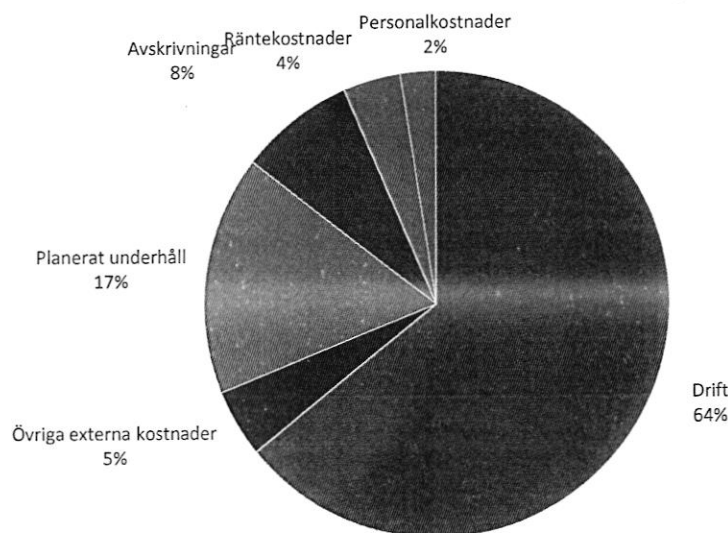
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Marcus Petersson
Auktionsred revisor

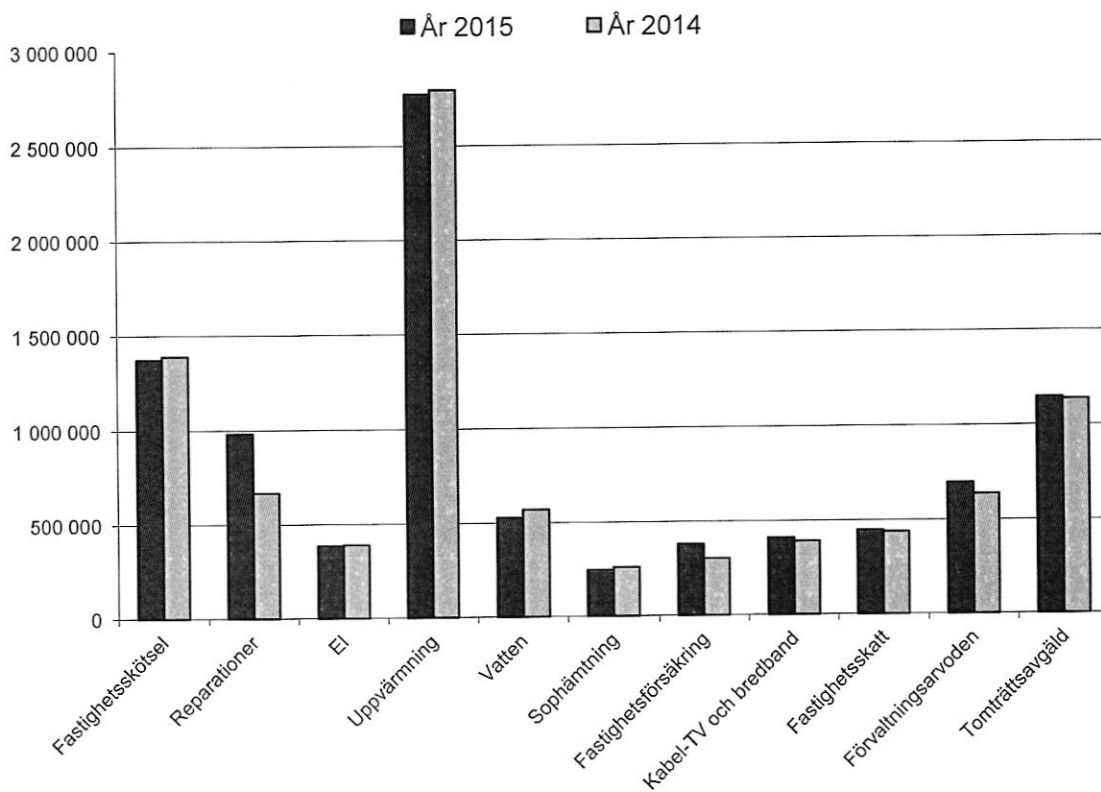


HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revision ^{Utsedd av HSB Riksförbundet} 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 2015-12-31 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 Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21/4-2016


Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbundet
förordnad revisor

Marcus Pettersson
Auktionsmed revisor

Valberedningens förslag till styrelse för brf Akallahöjden 2016 - 2017

I bostadsrättsföreningens stadgar står att styrelsen ska bestå av 3-11 ledamöter och högst 4 suppleanter samt en HSB-representant. Vi i valberedningen har haft ett gott samarbete med styrelsen för 2015/16. Vid våra intervjuer har det framkommit att antalet ledamöter har varit bra och därför har vi försökt få samma storlek på styrelsen som föregående år.

Ledamöter

Steivor Berntsen	Torneågatan 15	1 år kvar av mandatperioden
Martin Nylander	Pargasgatan 12	1 år kvar av mandatperioden
Reija Rissanen	Pargasgatan 30	1 år kvar av mandatperioden
Love Strandberg	Pargasgatan 1	1 år kvar av mandatperioden
Raili Airas	Pargasgatan 21	Omval, 2 år
Paul Gubril	Pargasgatan 32	Omval, 2 år
Catharina Ihrman	Pargasgatan 12	Omval, 1 år
Elishwa Benjamin	Torneågatan 11	Nyval, 2 år

Suppleant

Frank Gaverot	Torneågatan 15	Nyval, 1 år
---------------	----------------	-------------

Revisor

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

Revisorssuppleant

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

Arvodesförslag

Styrelsen	4 basbelopp	Oförändrat
Revisorn	9 000 kr	Oförändrat
Redaktören för infobladet	4 000 kr	Oförändrat
Ansvarig för föreningens webbsida	4 000 kr	Oförändrat

Till arbetsgrupper och aktiviteter

Max. 2 basbelopp (ökning med ett halvt basbelopp) för styrelsen att fördela som arvoden och aktivitetsbidrag till arbetsgrupper och aktivitetsgrupper i föreningen.

Rapport från valberedningens arbete

Valberedningen har bestått av Lars Asplund (sammanställande), Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson och Yngve Segerström. Vi har haft tio möten då alla i valberedningen har deltagit och dessutom har vi haft mailkontakt. Vi har intervjuat alla ordinarie ledamöter i 2015/16 års styrelse. Valberedningen har inbjudit föreningens medlemmar att nominera kandidater till styrelsen genom notiser i Höjdarbladet, på anslag i portarna och inbjudits till ett öppet möte i P27. Ingen av dessa aktiviteter gav något resultat. Vi har undersökt intresset för styrelsearbete hos ett flertal boende på Akallahöjden.

Valberedningen tackar medlemmarna och styrelsen för ett gott samarbete.

Akallahöjden den 20 april 2016

Lars Asplund, Anne-Marie Andersson, Monica Danielsson och Yngve Segerström.

ANMÄLDA ÄRENDEN

Till årsstämman i bostadsrättsföreningen Akallahöjden år 2016

Motion angående "fel avgift på min bostadsrätt"

När bostadsrättsföreningen bildades hade min lägenhet en högre avgift då köket ansågs ha en högre standard på grund av tillval av bland annat kakel och köksluckor. Den här typen av standardbedömning ligger inte längre till grund för avgiftens storlek och har aldrig justerats vilket inneburit att min avgift är 96 kr högre än för lägenheter av motsvarande storlek.

Därför yrkar jag att stämman beslutar att justera ner min avgift med 96 kr i månaden för att få ner avgiften på samma nivå som lägenheter av motsvarande storlek. Jag yrkar på att min avgift ska vara 4821 kr och att detta ska ändras med omedelbar verkan.

Ruse Tofilovski, Torneågatan 25, lägenhet 262

Ruse Tofilovski
2016-02-15

Akallahöjden

Motion till stämman 29 Feb 2016

Jag yrkar därför på att styrelsen under året genomför följande:

För lägenheter med påtvingad utanpåliggande fast kabeldragning av gemensam kabel TV och internet genom en lägenhet skall göras om till diskret kabeldragning i skyddad kabelkanal.

Värde argumentation:

- Skyddar kabeln och förlänger kabel livstid
- Möjlighet till underhåll av kabel (tex. kabelbyte) utan att förstöra inredning
- Bättre förutsättningar vid renovering
- Minskar exponering av kabel, lättare att skilja på egna privata kablar i lägenheten och gemensam kommunikations kabel.

Inget har hänt på flera år sedan bytet till Comhem.

För att bidra till bättre miljö genom att bidra och motivera till byte till el-bilar så skulle det behövas minst en laddstolpe på tex. på dedikerad parkering vid gäst parkeringen. Därför yrkar jag på styrelsen genomför en förstudie genom samarbete tex. med Fortum eller Vattenfall eller någon enhet som har intresse och resurser att genomföra detta.

Underskriven

Peter Yeung

T. 19



2016-02-11

Styrelsens svar på motion angående förändring av månadsavgift

Månadsavgifternas storlek baseras på insatsen, d.v.s. den ursprungliga summa som lägenheterna köptes för när föreningen bildades. Ju högre insats, desto större del av den totala årsavgiften står den enskilda lägenheten för. Insatsen skiljer sig åt, som motionären konstaterar, beroende på ett antal val som gjordes vid föreningens bildande, vilka inte har någon betydelse för lägenhetens funktion eller standard idag.

Det finns ingen möjlighet att justera en specifik lägenhets avgift utan att samtidigt justera samtliga andra i föreningen, då föreningen inte får särbehandla enskilda medlemmar eller grupper av medlemmar. Det innebär också att insatsen inte kan sänkas rakt av för de som ligger högre idag utan samtliga insatser måste då jämkas mot varandra, vilket innebär att flera medlemmar kommer att få en högre avgift.

Liknande motioner har inkommit tidigare år och då avslagits av föreningsstämman. Styrelsen rekommenderar därför att justering av insatser görs när annan yttre anledning föreligger, exempelvis om behov av kapitaltillskott föreligger.

Styrelsens rekommendation till stämman är därför

att avstyrka motionen i sin helhet

Styrelsens svar på motion gällande kabeldragning i lägenhet

Det första yrkandet, gällande kabeldragning i lägenheten, har behandlats på tidigare föreningsstämma. Beslutet då innebar att åtgärd för att dölja synlig kabeldragning åligger föreningen och att ska ske på begäran av boende.

Styrelsens rekommendation till stämman är därför

att anse motionen besvarad

Styrelsens svar på motion gällande laddning av elbilar

Det andra yrkandet, gällande en förstudie av möjligheten att sätta upp stolpar för laddning av elbilar, har redan tidigare diskuterats i styrelsen. Styrelsen ställer sig därför positiv till förslaget och håller med om att en förstudie, där bland annat frågor om finansiering, säkerhet och placering utreds, är önskvärd.

Styrelsens rekommendation till stämman är därför

att tillstyrka motionens andra yrkande

Förslag från styrelsen angående lokal på Torneågatan 43

Styrelsen har låtit undersöka möjligheten att omvandla en kommersiell lokal på Torneågatan 43 till lägenhet upplåten med bostadsrätt.

Situationen har dock komplicerats sedan kallelsen skickades ut, då det inte är praktiskt möjligt att förse lägenheten med en ingång från trapphuset.

Styrelsen har därför valt att dra tillbaka sitt förslag som hade inneburit

att lokalen skulle ha omvandlats till bostadsrätt
att insatsen hade satts till 390 kr/kvm, som är den högsta insatsen för någon lägenhet i föreningen

Förslag från styrelsen utifrån tidigare stämmobeslut om bergvärme

Styrelsen har fått slutligt besked om åtgärdsplan och kostnad för att förse föreningen med bergvärme. Beräknad kostnad för borrhål, nödvändiga förändringar i undercentraler m.m. är ca 20 000 000 kronor och beräknad besparing per år är 1 700 000. Detta ger en paybacktid på 8,9 år.

Beräkningarna är baserade på föreningens förbrukning 2014 och första halvåret 2015 och är preliminära. Eventuella kostnadsökningar bör dock ej överskrida 10 %.

Sedan beräkningarna utfördes har styrelsen vidtagit åtgärder för att minska värmeförbrukningen, exempelvis införandet av ett system för att rensa värmeledningarna. Det kan därför förmodas att paybacktiden ökar något och att även senare åtgärder, som isolering av taken, kommer att minska den faktiska besparingen. Det kan också noteras att elpriset har sjunkit och att föreningen inte har eget kapital, utan måste låna till investeringen.

Styrelsen föreslår därför

att inga ytterligare åtgärder gällande införande av bergvärme vidtas

Redovisning av arbete utifrån tidigare stämmobeslut om byte av träd

På stämman 2015 beslutades om en utredning av träden på den s.k. kommunalgången. Under året har styrelsen konstaterat ökat sprickbildning i asfalten och risk för inträngning av rötter i el- och fiberledningar. Flera av träden är placerade för nära huskropparna, vilket lett till behov av felaktig beskärning för att undvika att grenar går mot fasad och balkong.

På grund av läget är det problematiskt att hitta lämpliga träd att ersätta oxlarna med. Vissa träd bör tas bort utan att återplantering sker och där träd bör ersättas bör även placeringen ses över. Styrelsen anser sig i dagsläget inte ha nödvändig och tillräcklig kompetens för detta arbete.

Styrelsen föreslår därför

att tre av träden vid Pargasgatan 18 och 20 fälls under 2016 utan återplantering
att en arbetsgrupp av boende utses för att ta fram förslag i samarbete med trädgårdsarkitekt

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

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 avispecifikation 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.

