

Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2013

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/bostadsrättshavare 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.



KALLELSE – FÖRENINGSTÄMMA

**Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 26 maj 2013 kl. 19.00 i Akalla By
Kaffe serveras från kl. 18.30**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelsen och revisor
14. Val av styrelseledamöter och – suppleanter
15. Val av revisor och – suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representation i HSB
18. Anmälda ärenden och motioner – bifogas verksamhetsberättelsen
19. Övriga frågor
20. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall uppvisa skriftlig fullmakt, daterad dagen för föreningsstämman. Ombud får endast företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

MEDTAG ÖVERLÅTELSEAVTAL/BOSTADSRÄTTSBEVIS
Kista i maj 2014/ Uppsattes 2014-05-03

ÅRSREDOVISNING

För HSB Bostadsrättsförening AKALLAHÖJDEN i Stockholm
Organisationsnummer 716416-6493

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen presenterar här sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Årsredovisningen 2013 för BRF AKALLAHÖJDEN består av tre delar:

1. Verksamhetsberättelsen eller förvaltningsberättelsen, som i ord berättar om föreningens verksamhet under 2013.
2. Resultat- och balansräkning, där det ekonomiska resultatet presenteras i siffror.
3. Revisorernas berättelse.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Under 2013 har styrelsen haft ett intensivt och intressant arbetsår, med såväl mindre uppgifter som mer komplicerade insatser. Bland de senare kan nämnas garagerrenoveringen, ett projekt som påverkat de flesta boende direkt eller indirekt. Arbetet drog ut på tiden, inte minst då det fanns ytterligare skador som inte upptäckts vid upphandlingen. Vissa åtgärder kommer också att utföras under 2014. Även bytet av utrustning i tvättstugorna har engagerat många boende, inte minst då tvättstugan på Pargasgatan 28 stängdes. Mindre påtagligt, men för föreningen värdefullt, var översynen av de avtal föreningen har med kommunen gällande förskolorna Junibacken och Akalla Hill samt Arbetscenter. Därutöver har motionslokalen rustats upp och försetts med tåligare träningsredskap.

Styrelsens målsättning är att Brf Akallahöjden fortsätter att vara en attraktiv förening där alla medlemmar och hyresgäster ska känna sig nöjda och trygga och att föreningen ska kunna drivas med så låga kostnader som möjligt på såväl kort som lång sikt utan att underhåll och skötsel av byggnader, mark och utrustning åsidosätts.

Till hjälp för den ekonomiska planeringen finns en underhållsplan, som löpande uppdateras. I underhållsplanen ingår planerat underhåll för såväl hus som mark. Även VA-ledningar och värmekulvert ingår i denna för att undvika en kraftig avgiftshöjning när tiden för stambyte och kulvertreparationer kommer.

Föreningen har för närvarande lån på totalt ca 35,6 Mkr som varit placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 2,62 % och 3,65 %. Vi har amorterat 300 tkr extra under året.

FÖRENINGEN

Brf Akallahöjden

- bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm.
- beslutades namnbyte till Brf Akallahöjden vid medlemsmöten den 7 juni och 23 september 1995 vilket registrerades hos Patent- och registreringsverket den 11 december 1995.
- äger och förvaltar fastigheterna kv Pargas nr 3 (barnstuga), Pargas nr 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas nr 6 (föreningslokal) och Pargas nr 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun.
- omfattar 25 bostadshus med sammanlagt 271 lägenheter, 1 lägenhetsförskola och 1 arbetscenter för handikappade, 1 fristående förskola, 1 fristående föreningslokal och 1 parkeringsdäck.
- Fastigheterna byggdes åren 1975-76 (första inflyttning 15 maj 1976) av John Mattsson Byggnads AB och förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.
- Vid årets slut (2013) hade föreningen 347 medlemmar.
Under året har 20 (varav 3 gåvor) lägenhetsöverlåtelse skett. Antalet överlåtelse motsvarar ca 7,4 % av antalet lägenheter i föreningen.

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av följande ledamöter

1 januari-9 maj

Hans Nilsson	Ordförande
Lars Asplund	Vice ordförande
Love Strandberg	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Gunilla Landkvist	Ledamot
Johan Lindblom	Ledamot
Eva Kjulsten	Ledamot
Frank Gaverot	Ledamot
Liljana Tofilovska,	Ledamot

Anne Hedlund	Suppleant
Niklas Norberg	Suppleant

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

9 maj -31 december

Love Strandberg	Ordförande
Liljana Tofilovska	Vice ordförande
Frank Gaverot	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Johan Lindblom	Ledamot
Margareta Asplund	Ledamot
Catharina Ihrman	Ledamot
Lars Alm	Ledamot

Niklas Norberg	Suppleant
Paul Gubril	Suppleant
Mattias Svensson	Suppleant

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



SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under 2013 haft 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Akalla by den 8 maj.

REVISORER

Föreningens revisor har från föregående stämma varit Kerstin Harnesk.

FIRMATECKNARE

Till och med 9 maj var Hans Nilsson, Raili Airas, Lars Asplund och Love Strandberg firmatecknare, alltid två i förening. Firmatecknare har från 9 maj varit Love Strandberg, Liljana Tofilovska, Frank Gaverot samt Raili Airas, alltid två i förening.

DISTRIKTSOMBUD

Distriktsombud har varit Johan Lindblom (ordinarie) samt Lars Alm, Catharina Ihrman och Margareta Asplund (suppleanter).

VALBEREDNING

Valberedning har utgjorts av Gunilla Nylander (sammankallande), Monica Danielsson, Anna Lundh och Sofia Drossou.

ARVODEN

Stämman beslutade att styrelsearvodet ska vara totalt 4 basbelopp samt 1,5 basbelopp för fördelning inom arbetsgrupperna. Revisorsarvodet har varit 9 000 kr. Därutöver har arvode utgått till redaktör för informationsbladet med 4 000 kr och för hemsidan likaledes med 4 000 kr. (Basbelopp för 2013 var 44 500 kr).

EKONOMIRAPPORT för 2013

Årets resultat uppgick till 427 886 kr, vilket är 1 085 472 kr lägre än föregående år. Detta beror på garagerenoveringen och de uttag från yttre fonden som gjorts i samband med detta. Nettoomsättningen ökade som följd av 5 % avgiftshöjning samt omförhandlade lokalavtal.

Den totala fastighetskostnaden ligger 97 tkr under budget. Driftskostnaderna ligger 408 tkr under budget och 1 725 tkr över 2012 års nivå med hänsyn tagen till underhållskostnader. Differenserna är ringa jämfört med år 2012, vilket betyder att föreningen har haft ett lugnt år utan större oplanerade kostnader.

Nettot av de finansiella posterna är 137 tkr lägre än förra året, vilket beror på det allmänna ränteläget under året. Den inre underhållsfonden har minskat med 17 267 kr.

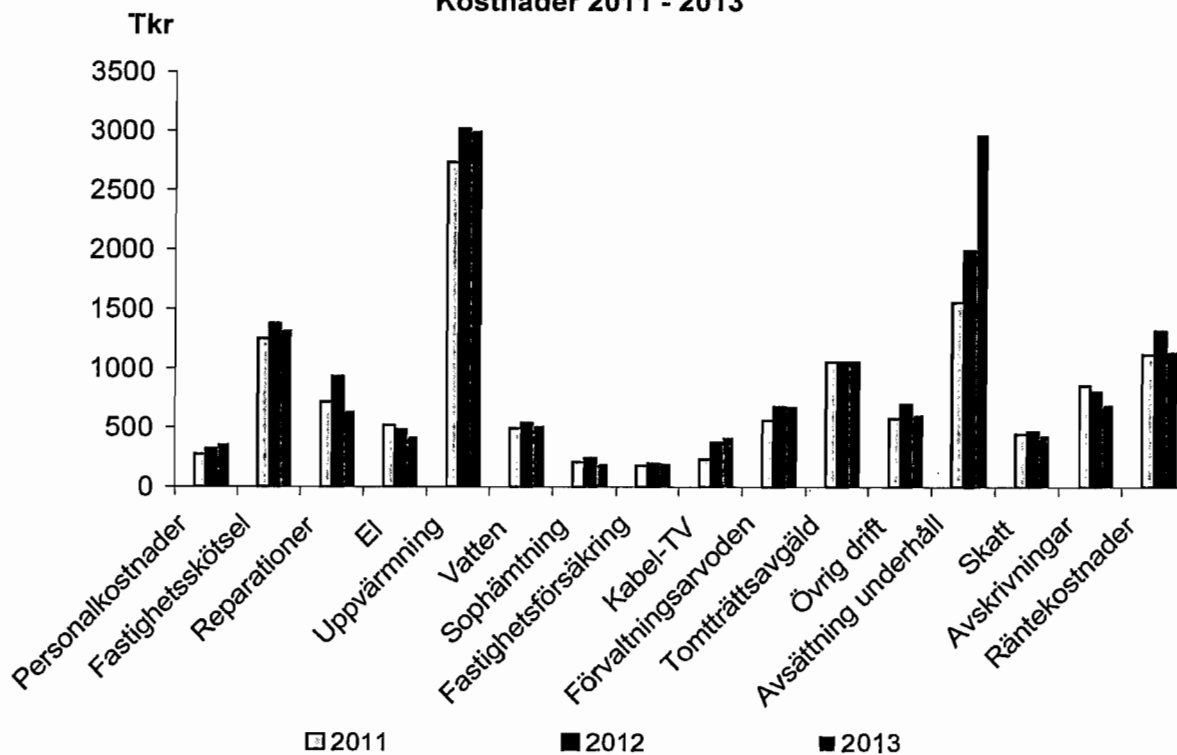
Balanserat resultat utgjorde 475 193 kr.

Kostnaderna för 2013 redovisas nedan i jämförelse med år 2011 och 2013.

Kostnader Tkr	2011	2012	2013	Förändr 2012-2013
Personalkostnader	276	322	363	41
Fastighetsskötsel	1248	1377	1325	-52
Reparationer	717	932	643	-289
El	521	484	427	-57
Uppvärmning	2735	3015	3006	-9
Vatten	494	539	520	-19
Sophämtning	209	246	202	-44
Fastighetsförsäkring	180	199	206	7
Kabel-TV	235	375	421	46
Förvaltningsarvoden	560	674	682	8
Tomträttsavgäld	1055	1052	1068	16
Övrig drift	576	699	612	-87
Avsättning underhåll	1557	1990	2969	979
Skatt	448	465	438	-27
Avskrivningar	855	799	696	-103
Räntekostnader	1116	1314	1142	-172
Summa	12 782	14482	14720	238

elb

Kostnader 2011 - 2013



FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Föreningen har genom avtal anlitat HSB:s förvaltningskontor för fastighetsskötsel och förvaltning, Tingvalla för markskötseln, MerKa Fastighetsservice för städning av trapphus och lokaler, Renhållningsförvaltningen för hämtning av hushållsavfall samt SITA för hämtning av grovsopor och förpackningar, Järfälla badrumsrenovering för byte av golvbrunnar, Parking Partner för parkeringsövervakning, Comhem genom AHN för kabel TV-nätet, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jourlarm, Svensk Bostadsinkasso för indrivning av utestående fordringar samt HSB försäkringar för fastighetsförsäkring.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten

- Schneider Electric Buildings, (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
- NG Service har utfört byte av tvättmaskiner och reparationer i våra tvättstugor
- PSB Gruppen för underhållsarbeten av bl.a. redskapsbodar på Akalla Hill

Styrelsen har genomfört besiktning av fastigheter och mark, vilket utmynnat i utförande av planerade underhållsåtgärder, markförnyelseförslag, omedelbara åtgärder samt långsiktigt åtgärdsprogram för Akalla Hill och Junibacken (våra två förskolor inom området) samt våra egna fastigheter.

ARBETSGRUPPER

Sju arbetsgrupper finns för att inom sina områden identifiera och hantera aktiviteter och program. De flesta arbetsgrupperna har en eller flera styrelsemedlemmar som samordnare.

Ekonomi och avtal (Raili Airas, Love Strandberg). Gruppen har hanterat löpande ekonomisk övervakning, föreningens lån och omförhandlat avtal med Stadsdelsförvaltningen samt haft kontinuerlig kontroll av samtliga avtal.

Fastigheter (Liljana Tofilovska, Lars Alm). Fastighetsbesiktning har utförts under året, vilket resulterat i revidering av underhållsplan.

Garage (Johan Lindblom, Liljana Tofilovska). Under året behövdes en extra arbetsgrupp med anledning av garagerenoveringen. Gruppen har hanterat löpande kontakter med entreprenör och boende.

Återvinning och miljö (Catharina Ihrman). Har hanterat återvinning och grovsoprummet.

Information (Frank Gaverot). Har i samråd med redaktören hanterat informationsbladet "Vi på Akallahöjden" och fortsatt arbetet med Akallahöjdens hemsida på Internet.

Fest och aktiviteter (inkl. höjdarklubben och stugvärdar). Hjälper till med att vi får ett attraktivt utbud av aktiviteter och att våra faciliteter kan utnyttjas på bästa sätt. Nytt för 2013 var boulevällar som anordnades av Carina Östman med flera. Höjdarklubben har under året ordnat ett antal pubkvällar eller motsvarande och andra aktiviteter där vi i föreningen har chans att komma varandra närmare och känna en större gemenskap. Både trogna stamgäster, styrelse och ansvariga ser gärna att fler medlemmar/grannar upptäcker P27 som mötespunkt.

IT-gruppen (Love Strandberg, Frank Gaverot) har framförallt hjälpt medlemmar att ansluta sig och få Internetanslutningar att fungera samt varit föreningens representanter i AHN:s styrelse. Paul Gubril har varit behjälplig med utrustningen i föreningslokalen.

Höjdarseniorerna (Catharina Ihrman) har under året haft sex möten, det första i februari. Reseskildringar har varvats med utflykter och festliga tillställningar. Året avslutades med sedvanligt Luciafirande med barn från förskolan Junibacken.

JOUREN

Varje helgfri måndag (ej 17/6 –12/8) mellan kl 19.00 och 19.30 har någon i styrelsen haft jour i föreningslokalen på Pargasgatan 27. Från föregående stämma har alltid 2 personer haft jour.

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 mm
- medlemmar ska kunna få information om hur betalning ska ske för bokade lokaler
- medlemmar ska kunna lämna bidrag till vårt informationsblad
- dock ska jouren inte användas för felanmälan, vilket ska göras till fastighetsskötarens felanmälan på telefon 08-785 35 00 eller via Internet.

Vårt informationsblad - VI PÅ AKALLAHÖJDEN

Information till medlemmarna har sammanställts i "VI PÅ AKALLAHÖJDEN", föreningens informationsblad, vilket har utkommit med fyra nummer under året. Redaktör för bladet har under året varit Håkan Söderlund.

Det är på sin plats att här påpeka att alla medlemmar är välkomna att lämna bidrag till informationsbladet, som kan vara inlägg som rör oss alla, förslag till förbättringsåtgärd eller varför inte bara någon händelse eller teckning.

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

HEMSIDA

Under året har Akallahöjdens hemsida fortsatt att utvecklas och hållas uppdaterad på Internet. Administratör av hemsidan har varit Frank Gaverot med god hjälp av Margareta Asplund.

FRITIDSLOKALER

Föreningslokalen på Pargasgatan 27 har varit uthyrd till föreningens medlemmar för mindre familjefester och uthyrningsrummet för övernattningsrum. Stugvärdar och ansvariga för verksamheten har varit Catharina Ihrman och Sofia Drossou.

elits

Föreningen har även fritidslokaler (motion och bastu), som mot avgift får nyttjas av de boende som meddelat att de så önskar. Styrelsen har under året administrerat denna verksamhet. Både motionslokalen och bastun har varit väl utnyttjade. Betalning av avgiften meddelas per brev till de som har behörighet.

Fritidslokalerna och dess belägenhet:

1. Bastun, Pargasgatan 46, kan bokas i 2-timmarspass.
2. Motionslokalen, Pargasgatan 27 (föreningslokalen), kan bokas i 1-timmarspass.

BOENDEMILJÖÖVERVAKNING

Övervakning inom området har under året genomförts av Securitas boendemiljövaktare. En viktig förutsättning för att skapa en trygg boendemiljö är dock att föreningens medlemmar engagerar sig och håller uppsikt i området.

AHN (Akalla Husby Nätort) BREDBAND

Akallahöjden, tillsammans med Pargas, Husby 1, Lofoten, Trädgårdsstaden och Akalladalen, Egna hem, har Bahnhof som internetleverantör till det egna bredbandsnätet. Ca 180 av föreningens medlemmar var vid årets slut anslutna till detta. AHN-bredbandet har etablerats med fiberteknik, vilket ger möjlighet att koppla in mycket hög bandbredd till varje förening och också till varje enskild medlem. Utrustningen i hela nätet har moderniserats med inriktning att kunna ta in flera tjänster i nätet. AHN jobbar aktivt med dessa frågor.

Distributör för kabel-TV via AHN:s fibernät är Comhem. Från föreningens anslutningspunkt distribueras kabel-TV genom koaxialnätet till samtliga lägenheter och lokaler.



STYRELSEN

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 427 886 kr.

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

Den yttre underhållsfonden ökade efter förra årets resultatdisposition från 5 119 045 kr till 6 830 342 kr och balanserat resultat minskade från 645 246 kr till 447 307 kr.

Efter årets föreslagna resultatdisposition kommer yttre underhållsfonden att vara 7 230 342 kr och balanserat resultat 475 193 kr.

Förutsättningar

Balanserat resultat från 2012 är	447 307 kr
Årets resultat 2013 är	427 886 kr
Årets periodiska underhåll var	2 568 633 kr
Avsättning till yttre underhåll enligt plan	2 968 633 kr

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat 2012	447 307 kr
Årets resultat 2013	<u>427 886 kr</u>
Summa	875 193 kr

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-2 568 633 kr
Överföring till yttre fond enligt plan	2 968 633 kr
Balanserat resultat 2013	475 193kr
Summa	875 193 kr





Org Nr: 716416-6493

Styrelsen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Org.nr: 716416-6493

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 640 348	14 142 135
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 474 860	-9 913 812
Planerat underhåll		-2 568 633	-278 703
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-437 930	-464 715
Avskrivningar	Not 3	<u>-696 411</u>	<u>-799 328</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-13 177 834</u>	<u>-11 456 558</u>
Rörelseresultat		1 462 514	2 685 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	107 001	142 112
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 141 629</u>	<u>-1 314 330</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 034 628</u>	<u>-1 172 219</u>
Årets resultat		427 886	1 513 358



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	47 748 123	48 356 311
Mark och markanläggningar	Not 7	781 652	812 106
Inventarier	Not 8	550 940	21 896
		<u>49 080 715</u>	<u>49 190 313</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	10 700	10 700
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 409 769	1 612 522
		<u>1 420 469</u>	<u>1 623 222</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 501 184</u>	<u>50 813 535</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		468 087	2 326
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 690 475	1 599 583
Placeringskonto HSB Stockholm		835 103	21 962
Övriga fordringar	Not 11	94 039	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	603 954	788 209
		<u>3 691 658</u>	<u>2 412 080</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	470	1 200 470
Kassa och bank	Not 14	130 219	324 026
Summa omsättningstillgångar		<u>3 822 347</u>	<u>3 936 576</u>
Summa tillgångar		<u>54 323 531</u>	<u>54 750 111</u>



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

6 755 200

6 755 200

Upplåtelseavgifter

769 100

769 100

Underhållsfond

6 830 342

5 119 045

14 354 64212 643 345*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

447 308

645 246

Årets resultat

427 886

1 513 358

875 1932 158 605

Summa eget kapital

15 229 83514 801 950**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

35 525 808

36 449 634

Leverantörsskulder

1 112 918

867 838

Skatteskulder

49 927

44 542

Fond för inre underhåll

395 057

412 324

Övriga skulder

Not 17

40 153

50 290

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 969 832

2 123 533

Summa skulder

39 093 69539 948 161**Summa eget kapital och skulder****54 323 531****54 750 111****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

46 463 500

46 463 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

52 139 000

52 139 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	427 886	1 513 358
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	746 149	799 328
Utrangering inventarier	-49 738	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 124 297</u>	<u>2 312 686</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-375 545	36 509
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>69 360</u>	<u>-96 695</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	818 112	2 252 500
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-586 813	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>202 753</u>	<u>223 067</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-384 060	223 067
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-923 826</u>	<u>-2 047 652</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-923 826	-2 047 652
Årets kassaflöde	-489 774	427 915
Likvida medel vid årets början	3 146 041	2 718 126
Likvida medel vid årets slut	2 656 266	3 146 041

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

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,62 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltnings-

domstolen 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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 32 219 521 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	222 790	207 050
Löner och andra ersättningar	16 235	17 060
Sociala kostnader	63 475	62 399
Utbildning	37 000	9 000
Övrigt	12 709	11 981
	<u>352 209</u>	<u>307 490</u>
Revisorer		
Föreningsvald	9 000	9 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 600	3 100
Sociala kostnader	503	974
	<u>2 103</u>	<u>4 074</u>
Totalt	<u>363 312</u>	<u>320 564</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 892 540	11 326 320
Hyror	2 295 262	2 163 581
El, enhetsmätning	2 400	2 400
Bredband	17 475	7 825
Ersättningar från försäkringsskador		109 691
Övriga intäkter	495 038	594 852
Bruttoomsättning	<u>14 702 715</u>	<u>14 204 669</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-62 336	-62 506
Hysesförluster	-31	-28
	14 640 348	14 142 135
Not 2 Drift		
Personalkostnader	363 312	320 564
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 325 363	1 376 824
Reparationer	642 855	932 320
El	427 337	484 234
Uppvärmning	3 005 902	3 015 672
Vatten	520 454	538 929
Sophämtning	201 837	246 303
Fastighetsförsäkring	205 558	199 198
Kabel-TV	420 573	375 374
Övriga avgifter	385 918	423 784
Förvaltningsarvoden	681 926	673 995
Tomträttsavgäld	1 067 731	1 051 777
Övriga driftskostnader	226 094	274 838
	9 474 860	9 913 812
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	321 780	321 780
Om- och tillbyggnad	286 408	445 270
Markanläggningar	30 454	30 454
Inventarier	57 769	1 824
	696 411	799 328
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 837	2 130
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13 141	17 223
Ränteintäkter skattekonto	84	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	17 708	26 273
Övriga ränteintäkter	74 230	96 486
	107 001	142 112
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 137 752	1 310 137
Övriga räntekostnader	3 877	4 193
	1 141 629	1 314 330

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	58 684 817	58 684 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 684 817	58 684 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 328 506	-9 561 456
Årets avskrivningar	-608 188	-767 050
Utgående avskrivningar	-10 936 694	-10 328 506
Bokfört värde	47 748 123	48 356 311
Taxeringsvärde		
Byggnader	113 800 000	112 000 000
Mark	30 222 000	28 480 000
	144 022 000	140 480 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 277 278	2 277 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 277 278	2 277 278
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 465 172	-1 434 718
Årets avskrivningar	-30 454	-30 454
Utgående avskrivningar	-1 495 626	-1 465 172
Bokfört värde	781 652	812 106
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	574 241	574 241
Avyttringar/utrangeringar	-49 738	0
Årets investeringar	586 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 316	574 241
Ingående avskrivningar	-552 345	-550 521
Årets avskrivningar	-43 177	-1 824
Avyttringar/utrangeringar	49 738	0
Urangering inventarie centrifug	-14 592	0
Utgående avskrivningar	-560 376	-552 345
Bokfört värde	550 940	21 896
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	1 612 522	1 835 589
Årets investeringar	-202 753	-223 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 409 769	1 612 522
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	79	0
Övriga fordringar	93 960	0
	94 039	0

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm****Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	0	2 041
Schneider Electric Buildings	29 364	17 820
Tomträttsavgäld	287 465	285 689
Securitas	62 070	73 582
Com Hem	77 235	77 235
HSB Försäkring	0	205 558
HSB Stockholm	147 820	50 826
Upplupna intäkter	0	75 458
	603 954	788 209

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	1 200 000
Medlemskonto i Fonus	470	470
	470	1 200 470

Not 14 Kassa och bank

Handelsbanken	130 219	324 026
	130 219	324 026

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	5 119 045	645 246	1 513 358
Resultatdisp enl. stämmobeslut			1 711 297	-197 939	-1 513 358
Årets resultat					427 886
Belopp vid årets slut	6 755 200	769 100	6 830 342	447 308	427 886

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Hypotel	629268	2,78%	2014-01-11	3 692 550	0
Handelsbanken Hypotel	654324	2,78%	2014-03-01	5 932 600	100 000
Stadshypotek	326465	2,62%	2014-01-30	3 810 344	47 652
Stadshypotek	554880	3,44%	2014-06-01	3 850 000	100 000
Stadshypotek	554885	3,44%	2014-06-01	4 376 990	100 000
Stadshypotek	629261	2,71%	2014-03-01	4 350 744	100 000
Stadshypotek	629267	2,84%	2014-01-11	5 925 000	100 000
Stadshypotek	629269	2,84%	2014-01-11	3 587 580	0
				35 525 808	547 652

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 978 156Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 787 548**Not 17 Övriga skulder**

Moms	0	10 174
Skuld felinbetalning	0	40 116
Personalens källskatt	40 153	0
	40 153	50 290



HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	133 555	97 477
Fortum Fjärrvärme	416 507	468 647
Kraft & Kultur	0	28 803
Nordic Green	53 704	0
Stockholm Vatten	12 497	15 950
Fortum El	28 343	14 321
Mer-Ka	38 969	0
HSB Stockholm	60 421	71 658
Upplupna arbetsgivaravgifter	31 984	36 046
Tingvalla Mark AB	31 940	50 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 110 010	1 298 552
Övriga upplupna kostnader	51 902	42 079
	1 969 832	2 123 533

Stockholm, den 20140425

Catharina Ihrman

Frank Gaverot

Johan Lindblom

Lars Alm

Lijana Tofilovska

Love Strandberg

Margareta Asplund

Railii Airas

Wolf Barfke

Vår revisionsberättelse har 14.04.25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Elias Nesru

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

05/05-2014



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 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 Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 05/05-2014


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Valberedningens förslag till styrelse för brf Akallahöjden 2014-2015

Ledamöter

Margareta Asplund	Torneågatan 29	1 år kvar av mandatperioden
Johan Lindblom	Torneågatan 21	1 år kvar av mandatperioden
Love Strandberg	Pargasgatan 1	1 år kvar av mandatperioden
Raili Airas	Pargasgatan 21	Omval, 2 år
Frank Gaverot	Torneågatan 15	Omval, 2 år
Paul Gubril	Pargasgatan 32	Nyval, 2 år
Catharina Ihrman	Pargasgatan 12	Omval, 1 år

Liljana Tofilovska, Torneågatan 25, med ett år kvar av mandatperioden avgår ur styrelsen.
Valberedningen anser att ingen ytterligare ordinarie ledamot behöver väljas.

Suppleanter

Martin Nylander	Pargasgatan 12	Nyval, 1 år
Mattias Svensson	Pargasgatan 13	Omval, 1 år

Revisor

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

Revisorssuppleant

Sonia Chand	Pargasgatan 11	Nyval, 1 år
-------------	----------------	-------------

Arvodesförslag

Styrelsen	4 basbelopp	Oförändrat
Arbetsgrupperna	1,50 basbelopp	Oförändrat
Revisorn	9 000 kr	Oförändrat

Förslag från styrelsen angående motion från stämman 2013

Med anledning av stämmobeslut angående Lars Neréns motion till 2013 års ordinarie föreningsstämma har styrelsen utrett frågan om att installera solpaneler eller solceller på föreningens tak.

Två företag har tillfrågats: ABC-rör och HeatOn. Dessa gör bedömningen att kostnaden för installationen kontra återtagningen i form av minskad kostnad för varmvatten ger en återbetalningstid för investeringen på ca 10 år. För installation av paneler för att ge elenergi är tiden ännu längre, ca 30 år.

Ett problem är dock att installationen innebär en förändring av taket, vilket kräver bygglov. För att Stadsbyggnadskontoret ska bevilja detta krävs att taklutningen inte förändras nämnvärt, vilket dels leder till kostnader för anpassning av installationen, dels riskerar att försämra verkningsgraden markant. Det senare har inget av de två offererande företagen har tagit hänsyn till i sina kalkyler.

Styrelsen anser det därför sannolikt att återbetalningstiden blir för lång för att vara ekonomiskt intressant och föreslår därför

att stämman anser motionen slutbehandlad och att solenergi inte utreds vidare för närvarande

Förslag från styrelsen angående bergvärme

Med anledning av ovan nämnda motion har styrelsen även undersökt andra alternativ till fjärrvärme och då särskilt intresserat sig för bergvärme.

Hittills har ett företag, BrainHeart, fått i uppdrag att undersöka förutsättningarna men ej utfört provborrningar. Deras ekonomiska kalkyl är därför preliminär, men tyder på att återtagningstiden är ca 8 år. Bergvärmeanläggningen har inga synliga delar och innebär därför ingen förändring av fasaden. Bergvärme ger även ett tillskott av värme under vintern.

Styrelsen anser det därför sannolikt att investeringen i bergvärme kan gynna föreningen ekonomiskt, då investeringen sannolikt tas tillbaka inom rimlig tid och föreslår därför

att stämman ger styrelsen i uppdrag att gå vidare med provborrning och andra nödvändiga undersökningar

att stämman ger styrelsen i uppdrag att, om dessa bedöms gynnsamma, gå vidare med införandet av bergvärme i föreningen

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 redo-

visas 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 panter avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

