

Org. Nr 716416-3904

Årsredovisning 2015



**HSB Bostadsrättsförening Samsö i
Stockholm**

Dagordning

vid ordinarie föreningsstämma i HSBs bostadsrättsförening Samsö i Kista torsdagen den 26 maj 2016 klockan 19:00,

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandes 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 i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Presentation av HSB-ledamot.
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter.
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 fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB.
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. (Propositioner och motioner).
24. Föreningsstämmans avslutande.

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Samsö i Stockholm, får härmed avge berättelse för verksamhetsåret 2015-01-01 --- 2015-12-31.

Detta är HSB bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Föreningen bildades den 29 januari 1976 och registrerades vid Länsstyrelsen i Stockholms län den 18 mars 1976 och inflyttning skedde 1977 - 1978. Värdeår 1978.

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

Föreningens organisationsnummer är 716416-3904.

Föreningen äger tre fastigheter bebyggda med sju flerfamiljshus med adresserna Köpenhamngatan 10-40 i Stockholms kommun.

<u>Fastighet</u>	<u>Hus</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Areal</u>
Kastrup 13	215 och 216	Köpenhamngatan 10-14 och 16	5888 m ²
Kastrup 14	218, 220 och 221	Köpenhamngatan 22-26, 30-32 och 34-40	7849 m ²
Kastrup 15	217 och 219	Köpenhamngatan 18-20 och 28	2984 m ²

Den sammanlagda fastighetsarealen ("tomtmarken") är 16 721 kvm.

Föreningen har 249 bostadsrättslägenheter, två stycken av dessa på vardera 83,5 kvm innehas av föreningen och hyrs ut till Stockholms Stad. ("Gruppbestäder")

Total lägenhetsyta är 17 761 kvm

Föreningen har dessutom:

En lokal på 280,5 kvadratmeter på Köpenhamngatan 26 som hyrs ut till Stockholm stad (förskolan Järvagården).

En mindre affärslokal på 46 kvm (frisör) samt antennplatser för telekommunikation som hyrs ut på Köpenhamngatan 30.

103 förråd som hyrs ut till medlemmarna.

132 garageplatser i två plan vardera i husen på Köpenhamngatan 16 & 28 som hyrs ut till boende i föreningen

19 Bilplatser utomhus fördelat på tre ytor på föreningens mark.

Förfoganderätt över 66 bilplatser utomhus under T-banan i hörnet av Köpenhamngatan/Danmarksvägen.

Cirka 35 av bilplatserna utgörs av betalparkeringar, som hanteras av Stockholm Parkering AB via ett arrendeavtal. Resten utgörs av förhyrda platser till både boende och externa kunder.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Dessutom har en styrelseansvarsförsäkring tecknats i AIG Europe Limited.

Samfällighet

Föreningen är del i Kista Sopsug samfällighetsförening med andelstalet 7,642 %. Kista sopsug driver ett sopsugsystem för hushållssopor i området väster om Kista centrum, samtliga sopnedkast i husen betjänas av detta system.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

1) Årsavgiften

Under 2015 var två månader avgiftsfria, förutom avgiften för kabel-TV och bredband som aviserades som vanligt. Nettoomsättningen har därför varit 16% lägre än om detta inte varit fallet.

2) Lägenhetsförsäljning

Föreningen blev ägare till en bostadsrätt genom testamente. Denna såldes sedan via mäklare. Detta krävde dock att föreningen måste betala för underskott i dödsboet och den uppskjutna reavinstskatt som belastade bostadsrätten.

3) Vattenskador

Ett stor vattenskada under 2014 belastar resultatet för 2015, dessutom tillkom ett antal signifikanta vattenskador under 2015. Dessa förklarar de höga kostnaderna för löpande underhåll. Försäkringsregleringen är när detta skrivs ännu inte avklarad, för dessa, så det kan förväntas att betydande försäkringsersättningar kan komma att betalas ut under 2016

4) Nya stadgar

Brf Samsös stadgar har ändrats och registrering hos Bolagsverket av dessa skedde under oktober 2015. Stadgeändringarna gjordes bl.a. för att en avgift för andrahandsuthyrning ska kunna tas ut, dessutom infördes en del ändringar och förtydliganden beträffande bostadsrättshavarnas underhållsansvar, samt generell möjlighet att ta ut kostnader per bostadsrätt ifall dessa kommer enskilda bostadsrättshavare till lika nytta, oavsett andelstal eller insats.

Beträffande underhåll, se separat kapitel nedan

Övrigt:

Föreningen har ett gruppavtal med Bredbandsbolaget, samtliga bostadsrätter har genom detta tillgång till 10/100Mbit bredband samt IP telefoni.

Föreningen har ett eget system för kabel TV, som sköts av AT Installation.

Kostnaderna för kabel TV och Bredband finansieras från och med kvartal fyra 2014 med en obligatorisk avgift om 225 kronor per bostadsrättslägenhet och månad.

Adresser

Postadress: HSB Brf Samsö i Stockholm
c/o HSB Akalla
Finlandsgatan 10
164 74 Akalla

Fakturaadress: HSB's Brf Samsö
Ref 99221860
FE 391
838 73 Frösön

Hemsida: www.hsb.se/stockholm/samsö

E-postadress: styrelsen@samsö.nu

Förtroendevalda

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015, totalt 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelse

Föreningens styrelse har under mandatperioden bestått av nio ordinarie ledamöter. Styrelsen har konstituerat sig så här:

Paul Staffas	ordförande
Eva Parissay	vice ordförande
Sorina Vulelici	sekreterare
Johan Lundberg	ledamot
Lena Rosgårdh	ledamot
Donya Makvandi	ledamot
Robert Andersson	ledamot
Anders Wiktorsson	ledamot (Utsedd av HSB)

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

I tur att avgå vid ordinarie stämma är Eva Parissay, Sorina Vulelici och Lena Rosgårdh. Mandatperioden löper även ut för Johan Lundberg som avslutade sitt styrelseengagemang efter sommaren 2015 p.g.a. studier på annan ort och därför inte är aktuell för omval som ordinarie ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 12 protokollförda sammanträden, medräknat det konstituerande mötet.

Firmatecknare har varit Paul Staffas, Eva Parissay, Sorina Vulelici och Lena Rosgårdh, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Janbell med Lennart Ahlbom som suppleant, valda av föreningsstämman, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Henry Johansson (sammankallande), Ivar Rendahl och Johan Palme.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning ..

Trappstädningen har skötts av Panjetas Rent och Fint AB.

Trädgården har skötts av Edelunda Trädgård AB tillsammans med Brf Samsös trädgårdsgrupp.

Hissar och garageportar har skötts av Cityhiss AB.

Parkeringsbevakningen har skötts av Stockholm Stads Parkering AB

Snöröjningen i bostadsområdet har skötts av Björn Entreprenad

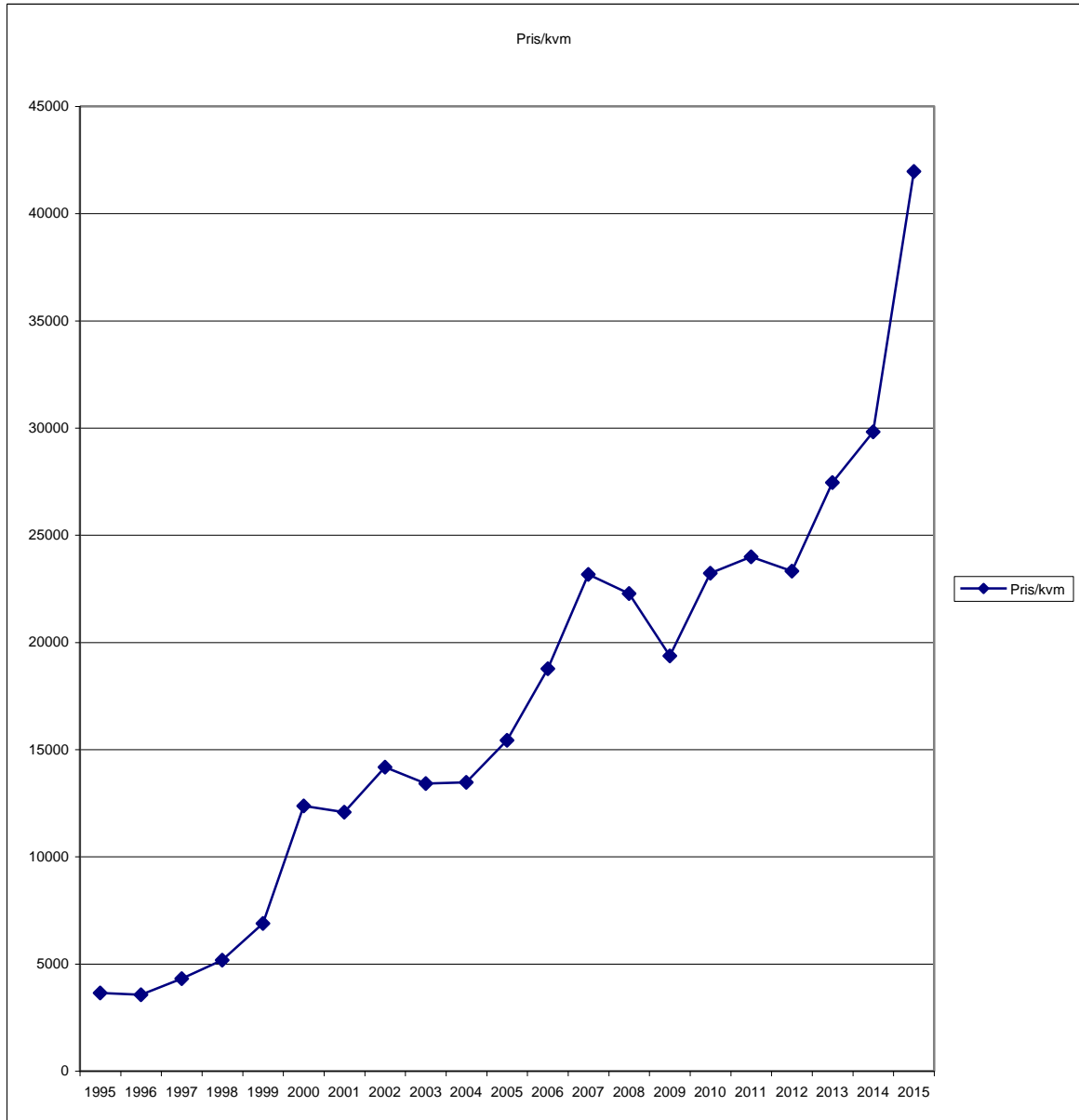
Snöröjningen på parkeringsplatserna vid T-banan har skötts av HSB mark.

Bostadsrättsöverlåtelser och medlemsantal

År	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Antal överlåtelser	26	22	24	19	15	28
Antal medlemmar	318	319	319	313	312	308

(Antal medlemmar vid utgången av respektive verkamhetsår)

Under 2015 skedde 19 st av överlåtelserna via köp och med ett genomsnittligt överlåtelsepris på 41963 kronor per kvadratmeter. Överlåtelsepriserna varierade mellan 21 245 och 53 333 kronor per kvadratmeter.



Grafen ovan anger genomsnittliga överlåtelsepriser för bostadsrätter i Brf Samsö de senaste 20 åren. Priserna mellan 1995 och 2010 har räknats om till 2010 års penningvärde med prisbasbeloppet som omräkningsfaktor.

Prisförändringen från 2014 till 2015 var hela 41% !!, men man ska då även beakta att små lägenheter (ettor och tvåor) betalades betydligt högre per kvadratmeter än treor och större, och av de 19 överlåtelseerna som gjordes via köp under år 2015 var hela 16st just en- och tvårumslägenheter.

Ekonomiöversikt

Resultat och ställning, i tkr

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	12 173	12 435	11 568	11 574	11 849
Rörelseresultat	134	2 107	1 250	1 439	2 113
Resultat efter finansiella poster	-649	716	-359	-203	427
Balansomslutning	66 819	66 765	67 393	68 092	69 433
Summa eget kapital	13 046	13 695	12 979	13 338	13 541
Skulder till kreditinstitut	50 000	50 000	51 000	52 000	52 000
Soliditet, %	19,5	20,5	19,3	19,6	19,5

Nyckeltal nedan anges kronor per kvadratmeter och år:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Drift**	527	427	418	414	381
Belåning, (Per kvm bostäder)	2815	2815	2871	2928	2928
Ordinarie årsavgift för bostäder kr/kvm/år	575	592	598	598	598
Ordinarie årsavgift exklusive data & TV	537	-	-	-	-
Obligatorisk avgift för data & TV	38	10	0	0	0
Aviserade avgifter för bostäder/kvm/år	485	592	549	549	598

(Årsavgiften anges inklusive informationsöverföringsavgifter)

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler, exklusive garagen och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll. Kostnader för kabel TV och bredband inkluderade.

Ovanstående nyckeltal uträknade på 17761 kvm lägenhetsyta (249 lgh) och 18094 kvm summa lägenhet och lokalyta. Garagen är inte medräknade.

Avgiftsutvecklingen för bostadsrättslägenheterna

<u>År</u>	<u>Förändring</u>
2007	0%
2008	0%
2009	En avgiftsfri månad.
2010	0%
2011	En avgiftsfri månad.
2012	En avgiftsfri månad
2013	En avgiftsfri månad
2014	-3% Från och med kvartal 4 *
2015	Två avgiftsfria månader
2016	0%**

Årsavgiften är anpassad för en högre räntenivå på föreningens lån än den nuvarande. Friköpet av föreningens fastigheter Kastrup 13,14 & 15 har dessutom förstärkt effekten av det låga ränteläget, då räntan på lånet fastigheterna köptes för, har varit betydligt lägre än den tomträttsavgäld föreningen tidigare betalat.

En avgiftsfri månad infördes därför under åren 2009, 2011, 2012 och 2013. Detta motsvarar en temporär avgiftssänkning med 8% jämfört med ordinarie avgift. Under 2015 var två månader avgiftsfria, förutom avgiften för kabel-TV och bredband som aviserades som vanligt,

Ytterligare anledningar till att avgiftsnivåerna har kunnat hållas nere är bl.a de höjningar av parkerings- och garageplatshyror m.m som gjorts under de senaste åren.

*/ Avgifterna sänktes fr.o.m Q4 2014 med 10% samtidigt som en fast informationsöverföringsavgift om 225:- per lägenhet infördes.

**/ Inga förändringar har beslutats för år 2016 när detta skrivs.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet blir , om styrelsens förslag till resultatdisposition antas av stämman:

Resultat före dispositioner:	- 649 090 :-	
Avsättning till yttre fond:	- 1 136 000:-	(enligt nuvarande underhållsplan).
Uttag ur yttre fond:	+ 911 815:-	(Bokförda planerade underhållsåtgärder)

Bokfört resultat: - 873 275

Balanserat resultat från 2014:+5 435 022:-

Utgående balanserat res. +4 561 747:-

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

Underhåll

Underhållsplanen administreras av HSB och finns tillgänglig för styrelsen i digital form.

Underhållsplanen ligger till grund för beslut om hur mycket som bör sättas av till den yttre fonden. Den ska ge en uppfattning om vilka normala periodiska/planerade underhållsåtgärder som föreningen behöver göra, dvs hur stor avsättningen till yttre fond bör vara.

Yttre fondavsättningen är, tillsammans med mer lättkalkylerade kostnader och intäkter, viktig för hur styrelsen bestämmer årsavgifterna för bostadsrätterna.

(Yttre fondavsättningen kan ses som en post man betalar i förskott innan åtgärder utförts, men eftersom den är en ren dispositionspost behöver det inte finnas kontanter på något konto som motsvarar nivån i den yttre fonden)

Besiktningsprinciper

Lekmannabesiktning av husen genomförs av representanter för styrelsen, den föreningsvalda revisorn och förvaltaren, med några års mellanrum.

Fastighetsförvaltningen anmäler och/eller åtgärdar fel de upptäcker i föreningen.

I övrigt anlitas fackmän för besiktningar/översyner efter behov t.ex. då underhållsplanen uppdateras, för sotning, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) etc.

Under 2014 och 2015 har HSB konsult anlits för en protokollförd "lägenhetssyn" av samtliga lägenheter i föreningen.

Under 2015 har fackmän utfört besiktning av tak, samt hissar och portar.

Ett urval av periodiska underhållsåtgärder utförda och påbörjade 2015

Lägenhetsinventering

Nya ytterdörrar till gruppbyggnaden Köpenhamnsgränd 16

Byte av vissa stamventiler

Renovering av entré, tvättstugan på Köpenhamnsgränd 10 färdigställd.

Fortsatt utbyte av trapphusbelysning till rörelsestyrda l.e.d armaturer.

Nya lavar och golvrall i bastun

Byte av tappvattenledning (stam) i samband med vattenskada.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Montering av livlinefästen på taken.

Borttagande av ett större träd.

Trädvårdsplan och gestaltungsplan för trädgårdsytan.

Byte av centralenhet för passagesystem i garaget Köpenhamnsgränd 28.

Portöppningsstyrning av belysning i garage.

Golvbrunnsbyte i lägenheter som renoverat badrum.

Kommande planerat underhåll och investeringar

Rörstammar för vatten och avlopp beräknar man ofta har en livslängd på ca 50 år, och då föreningens hus färdigställdes 1978, har ett "stambyte" hittills planerats till år 2028, dvs inom 10-15 år. Men p.g.a ett antal spontana läckage uppstått på kall- och varmvattenledningar i föreningen de senaste åren, kan det inte uteslutas att ett stambyte, bör påbörjas tidigare än så.

Garagen kan vara i behov av renovering av mellanbjälklagen och de bärande betongkonstruktionernas armering på grund av karbonatisering i kombination med fukt och salt som bilarna drar in gör att armeringen riskerar att korrodera. Det är inte fastställt när detta behöver utföras, och i vilken omfattning.

Det finns behov av att få regnvatten att dräneras på rätt sätt från terrasshusen mot Köpenhamngatan, speciellt gäller detta huset på Köpenhamngatan 16 .

Förebyggande av vattenskador till följd av brustna varmvattencirkulationsledningar. (Beslutat och delvis upphandlat)

Fortsatt förnyelse av markinstallationer och trädgård. Under 2016 sker en omfattande förnyelse av fyra planteringar mellan husen i områdets norra del. Jord och växter byts ut och granitkantsten läggs utmed en stor del av ytan. Dessutom kommer spaljen utanför tvättstugan på Köpenhamngatan 10 att bytas ut.

Nya l.e.d. belysningsarmaturer på fasader och i trapphusen (Pågående).

Utbyte av belysningen i garagen till en l.e.d. baserade ljuskällor.

Bokslutsdispositioner

Stämman har att ta ställning till:

Förutsättningar:

Balanserat resultat	5 435 022
Årets resultat	- 649 090
Periodiskt underhåll	911 815
Avsättning till yttre fond	1 136 000

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 435 022
Årets resultat	- 649 090
	<hr/>
	4 785 932

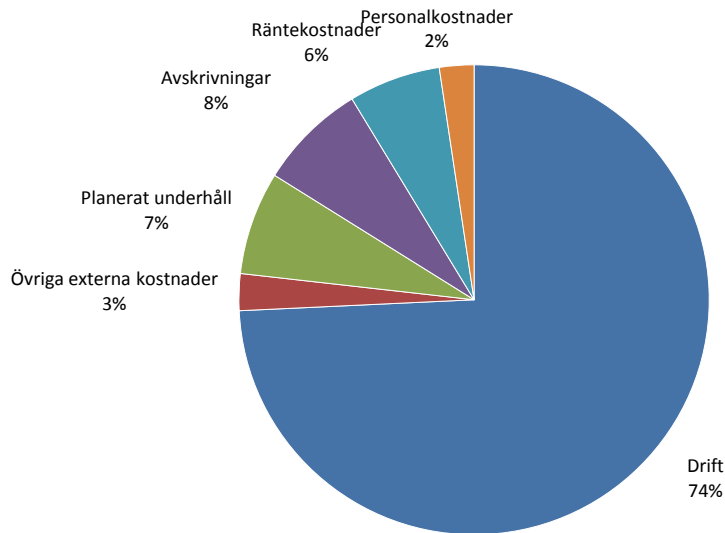
Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond.	-911 815
Överföring till yttre fond enligt plan/budget	1 136 000
Balanserat resultat	4 561 747
	<hr/>
	4 785 932

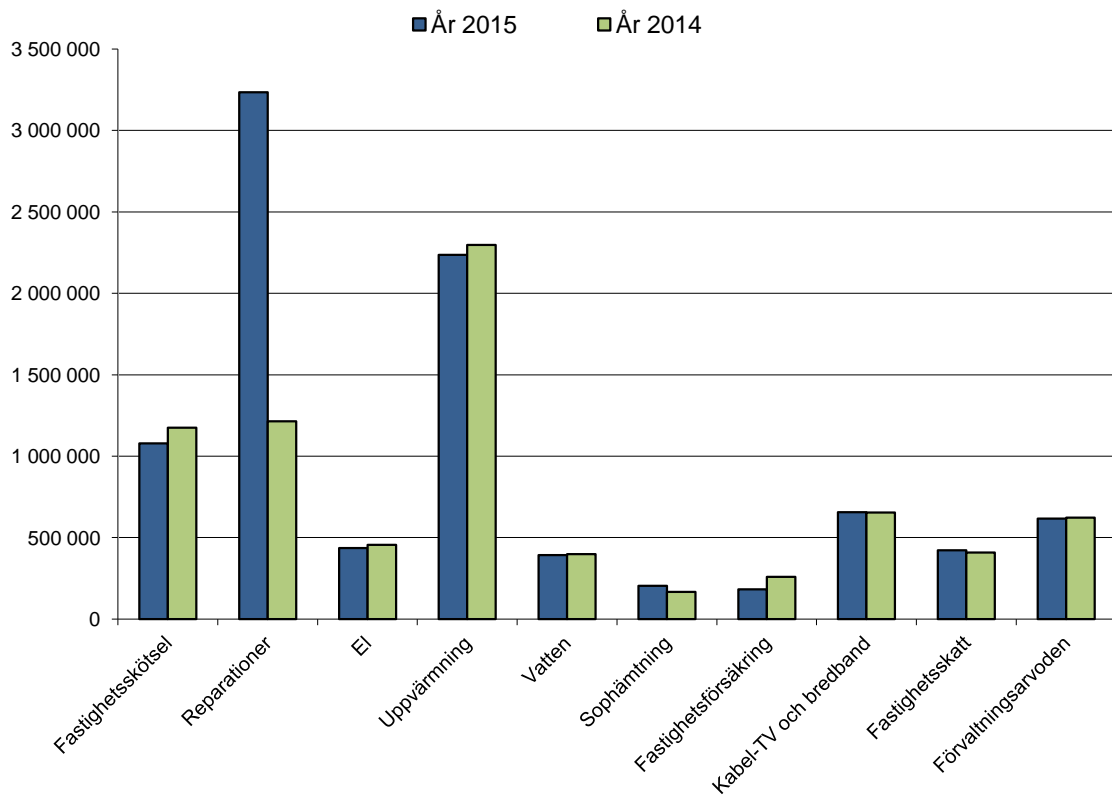


HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Org Nr: 716416-3904

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Org.nr: 716416-3904

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 172 760	12 435 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 542 311	-7 731 846
Övriga externa kostnader	Not 3	-324 706	-185 575
Planerat underhåll		-911 815	-1 158 458
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-304 807	-297 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 787	-954 787
Summa rörelsekostnader		<u>-12 038 426</u>	<u>-10 328 636</u>
Rörelseresultat		134 335	2 106 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 611	19 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-812 035</u>	<u>-1 410 223</u>
Summa finansiella poster		<u>-783 424</u>	<u>-1 390 914</u>
Årets resultat		-649 090	715 649

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 605 423	61 560 210
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
		60 605 423	61 560 210
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>60 605 923</u>	<u>61 560 710</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	15 200	15 200
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-346	58 014
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 259 578	1 957 935
Placeringskonto HSB Stockholm		1 062 350	1 049 088
Övriga fordringar	Not 11	54 421	60 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>695 836</u>	<u>412 479</u>
		3 071 838	3 537 863
Kassa och bank	Not 13	3 125 932	1 651 713
Summa omsättningstillgångar		<u>6 212 971</u>	<u>5 204 776</u>
Summa tillgångar		<u>66 818 894</u>	<u>66 765 486</u>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 742 800	1 742 800
Upplåtelseavgifter		3 024 800	3 024 800
Yttre underhållsfond		3 492 303	3 290 576
		<u>8 259 903</u>	<u>8 058 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 435 022	4 921 100
Årets resultat		-649 090	715 649
		<u>4 785 932</u>	<u>5 636 749</u>
Summa eget kapital		<u>13 045 835</u>	<u>13 694 925</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
		50 000 000	50 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 766 752	706 466
Fond för inre underhåll		336 600	342 692
Övriga skulder	Not 16	168 548	129 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 501 159</u>	<u>1 891 474</u>
Summa skulder		<u>3 773 058</u>	<u>3 070 561</u>
Summa skulder		53 773 058	53 070 561
Summa eget kapital och skulder		<u>66 818 894</u>	<u>66 765 486</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		58 241 000	58 241 000
Summa ställda säkerheter		58 241 000	58 241 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-649 090	715 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 787	954 787
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>305 697</u>	<u>1 670 436</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-219 071	174 807
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>702 497</u>	<u>-342 973</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>789 123</u>	<u>1 502 269</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>1</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>1</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 000 000</u>
Årets kassaflöde	789 123	502 270
Likvida medel vid årets början	4 658 736	4 156 467
Likvida medel vid årets slut	5 447 860	4 658 736

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



HSB Bostadsrättsförening Samsö 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 1,61 % av anskaffningsvärdet.

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 styrelse.

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 39 822 657 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 908 924	10 272 801
Hyror	1 633 478	1 650 268
Bredband	370 500	165 619
Övriga intäkter	2 308 459	416 298
Bruttoomsättning	<u>12 221 361</u>	<u>12 504 986</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 590	-69 006
Hyresförluster	-11	-782
	12 172 760	12 435 198
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 078 011	1 175 602
Reparationer	3 235 097	1 214 614
El	436 309	456 408
Uppvärmning	2 235 855	2 296 093
Vatten	392 812	398 339
Sophämtning	204 817	166 018
Fastighetsförsäkring	183 125	258 613
Kabel-TV och bredband	655 641	654 820
Fastighetsskatt	421 507	409 223
Förvaltningsarvoden	617 653	623 383
Övriga driftskostnader	81 484	78 733
	9 542 311	7 731 846
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	13 730	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 765	10 364
Administrationskostnader	88 136	82 498
Extern revision	18 825	18 463
Konsultkostnader	127 500	5 750
Medlemsavgifter	67 750	68 500
	324 706	185 575
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	200 025	211 149
Revisionsarvode	8 880	8 900
Övriga arvoden	2 220	0
Sociala avgifter	58 804	56 471
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	34 428	21 000
	304 807	297 970
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	463	2 145
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13 261	5 908
Ränteintäkter skattekonto	548	630
Övriga ränteintäkter	14 338	10 627
	28 611	19 309
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	810 135	1 408 323
Övriga räntekostnader	1 900	1 900
	812 035	1 410 223

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	59 142 645	59 142 646
Anskaffningsvärde mark	21 305 600	21 305 600
Årets investeringar	0	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 448 245	80 448 245
Ingående avskrivningar	-18 888 035	-17 933 248
Årets avskrivningar	-954 787	-954 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 842 822	-18 888 035
Utgående bokfört värde	60 605 423	61 560 210
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 581 000	2 581 000
Summa taxeringsvärde	126 781 000	126 781 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 264	24 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 264	24 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 264	-24 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 264	-24 264
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Lägenhetsnummer 226	7 600	7 600
Lägenhetsnummer 227	7 600	7 600
	15 200	15 200

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	3 555	3 007			
	Skattefordran	50 866	57 340			
		54 421	60 347			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	683 115	412 479			
	Upplupna intäkter	12 721	0			
		695 836	412 479			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	SBAB	1 494 559	1 649 199			
	Nordea	1 631 374	2 515			
		3 125 932	1 651 713			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 742 800	3 024 800	3 290 576	4 921 100	715 649
	Resultatdisposition			201 727	513 922	-715 649
	Årets resultat					-649 090
	Belopp vid årets slut	1 742 800	3 024 800	3 492 303	5 435 022	-649 090
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788685838	0,65%	2017-09-21	30 000 000	0
	Swedbank hypotek	2759510452	1,09%	2016-10-25	20 000 000	0
					50 000 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 000 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 000 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				92 421	92 421
	Momsskuld				46 093	5 566
	Källskatt				30 034	31 943
					168 548	129 930

**HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	23 998	60 604
Förutbetalda hyror och avgifter	1 126 990	1 054 407
Övriga upplupna kostnader	<u>350 171</u>	<u>776 463</u>
	1 501 159	1 891 474

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

Stockholm, den

.....
Anders Wiktorsson

.....
Donya Makvandi

.....
Eva Parissay

.....
Johan Lundberg

.....
Lena Rosgård

.....
Necla Bora

.....
Paul Staffas

.....
Sorina Vuleti

.....
Wallentin Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm, org.nr. 716416-3904

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Samsö 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 revisionsred. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Samsö 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 revisionsred i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Samsö i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den _____ / _____

Styrelsen