

HSB:s bostadsrättsförening
STOCKEN, Sköndal

KALLELSE
2019-03-13

Medlemmar i Stocken

Årsstämma

Samtliga medlemmar hälsas välkomna till årsstämma.

Tid: Onsdag den 10 april 2019, kl. 19.00

Plats: Skönstavikssalen: Församlingshemmet vid Sköndals kyrka.

Kaffe serveras.

Vänliga hälsningar
Styrelsen

HSB:s bostadsrättsförening

STOCKEN, Sköndal

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA DEN 10 APRIL 2019

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Styrelsens årsredovisning
 - a. Förvaltningsberättelse
 - b. Resultaträkning
 - c. Balansräkning
11. Revisorernas berättelse
12. Fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvode för styrelsens ledamöter, revisorer.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisor/er och suppleant.
18. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 19.. Val av ombud till distriktsstämmor.
20. Motioner som inkommit till Styrelsen.
21. Övriga frågor
22. Stämman avslutas



Org Nr: 702002-1858

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Org.nr: 702002-1858

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:

2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Offerstocken 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	191	12 934
Hysesrätter	0	0
Förråd	6	0
Parkeringar och garageplatser	93	0

Föreningens fastighet är byggd 1959 värdeår 1959

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 7 %.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen startat fasadrenovering, fönsterbyte samt balkongbyte.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fasadrenovering	
2019	Fönsterbyte	
2019	Balkongbyte	
2020-2021	Renovering trapphus	
2021-2022	Solceller	
2023-2024	Renovering hissar	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2015	Dränering	
2013	Renovering tvättstugor	
1996	Stambyte	

Övriga väsentliga händelser

Städdag 19 Maj, Glöggkväll 12 December och fasadrenovering startade i april.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11. Vid stämman deltog 57 medlemmar varav 191 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-05-16. Vid extrastämman deltog 25 medlemmar varav 191 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
----------------	------

1.
by



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Anna Jordahl	Ledamot
Björn Larsson	HSB-ledamot, avgått under 2018 pga sjukdom
Christina Sandvall Hansson	Ledamot, avgått under 2018 pga sjukdom
Henrik Appelblom	Ledamot
Håkan Rosén	Ledamot
Ingrid Bodell	Ledamot
Per-Åke Hellgren	Suppleant
Lill Sångberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Bodell, Anna Jordahl och Per-Åke Hellgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Rosén, Henrik Appelblom, Anna Jordahl och Christina Hansson-Sandvall. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tommie Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Marie Olsson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Håkan Rosén.

Valberedning

Valberedningen består av Annette Kihlberg, Lenny Svårdinger och Catrin Leander.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäens fastighetsbesiktning genomfördes 2017-12-28. Ej utfört 2018 pga fasadrenovering.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 254 (258) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 17 (20) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	592	553	553	553	527
Totala intäkter kr/kvm	625	588	581	583	557
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	186	177	193	190	176
Belåning, kr/kvm	5 439	1 254	1 318	1 378	1 434
Räntekänslighet	9%	2%	2%	2%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	335	305	303	292	285
Energikostnader kr/kvm	190	177	179	165	163

Förklaring av nyckeltal



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 087	7 599	7 512	7 536	7 201
Resultat efter finansiella poster	1 666	1 545	1 735	1 334	1 820
Soliditet	16%	41%	38%	32%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	8 087 412
Rörelsekostnader	- 6 129 939
Finansiella poster	- 291 820
Årets resultat	1 665 653
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 743 766
Årets sparande	2 409 419

Årets sparande per kvm total vta 186

Förändring eget kapital

Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
----------	-------------------------	------------------	------------------------	-------------------

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

Belopp vid årets ingång	1 092 035	991 870	6 526 608	2 647 310	1 545 152
Reservering till fond 2018			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				1 545 152	-1 545 152
Årets resultat					1 665 653
Belopp vid årets slut	1 092 035	991 870	7 326 608	3 392 462	1 665 653

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	4 192 462
Årets resultat	1 665 653
Reservering till underhållsfond	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	5 058 115

Balanseras i ny räkning **5 058 115**

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

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 087 412	7 598 632
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 333 330	-3 945 885
Övriga externa kostnader	Not 3	-204 994	-202 560
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-847 850	-924 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-743 766	-743 756
Summa rörelsekostnader		-6 129 939	-5 817 155
Rörelseresultat		1 957 473	1 781 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	25 452	2 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-317 273	-238 858
Summa finansiella poster		-291 820	-236 325
Årets resultat		1 665 653	1 545 152

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 24 982 161 25 725 927

Pågående nyanläggningar

Not 8 39 082 815 1 543 196

64 064 976 27 269 123

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

64 065 476 27 269 623

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 400 1 297

Avräkningskonto HSB Stockholm

23 522 108 2 927 985

Placeringskonto HSB Stockholm

459 926 459 467

Övriga fordringar

Not 10 97 858 93 707

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 311 140 276 769

24 404 432 3 759 224

Kassa och bank

Not 12 113 321 106 721

Summa omsättningstillgångar

24 517 753 3 865 945

Summa tillgångar**88 583 229****31 135 568**

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 092 035	1 092 035
Upplåtelseavgifter	991 870	991 870
Yttre underhållsfond	7 326 608	6 526 608
	<u>9 410 513</u>	<u>8 610 513</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 392 462	2 647 310
Årets resultat	1 665 653	1 545 152
	<u>5 058 115</u>	<u>4 192 462</u>
Summa eget kapital	<u>14 468 628</u>	<u>12 802 975</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 69 320 421	15 420 407
	<u>69 320 421</u>	<u>15 420 407</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 025 004	800 016
Leverantörsskulder	2 286 104	831 162
Skatteskulder	4 435	233
Fond för inre underhåll	66 195	84 180
Övriga skulder	Not 15 49 428	31 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 363 015	1 165 200
	<u>4 794 181</u>	<u>2 912 186</u>
Summa skulder	74 114 602	18 332 593
Summa eget kapital och skulder	<u>88 583 229</u>	<u>31 135 568</u>

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 665 653	1 545 152
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	743 766	743 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 409 419	2 288 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 624	-35 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 657 006	475 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 015 801	2 728 858
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 539 619	-1 299 814
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-37 539 619	-1 299 814
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	54 125 002	-825 019
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	54 125 002	-825 019
Årets kassaflöde	20 601 184	604 025
Likvida medel vid årets början	3 494 172	2 890 147
Likvida medel vid årets slut	24 095 356	3 494 172

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



HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,42 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

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.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

9.
v.y

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 656 072	7 155 120
	Hyrer	304 569	304 392
	Övriga intäkter	138 940	140 601
	Bruttoomsättning	8 099 581	7 600 113
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 169	-1 481
		8 087 412	7 598 632
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	268 225	200 351
	Reparationer	386 583	444 509
	El	455 207	328 601
	Uppvärmning	1 664 431	1 635 363
	Vatten	333 293	326 741
	Sophämtning	217 315	244 317
	Fastighetsförsäkring	131 827	119 787
	Kabel-TV och bredband	302 404	93 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	255 367	251 165
	Förvaltningsarvoden	265 880	254 427
	Övriga driftkostnader	52 797	46 685
		4 333 330	3 945 885
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	7 470	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 388	98 947
	Administrationskostnader	74 204	51 895
	Extern revision	16 750	15 738
	Medlemsavgifter	36 182	35 980
		204 994	202 560
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	120 000	220 000
	Revisionsarvode	10 000	9 000
	Övriga arvoden	79 300	75 625
	Löner och övriga ersättningar	345 695	315 662
	Sociala avgifter	161 544	189 846
	Uttagsbeskattning	107 831	103 861
	Pensionskostnader och förpliktelser	18 394	6 323
	Övriga personalkostnader	5 086	4 637
		847 850	924 953
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 728	913
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	459	459
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 125	625
	Övriga ränteintäkter	140	536
		25 452	2 533
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	315 638	237 608
	Övriga räntekostnader	1 635	1 250
		317 273	238 858

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 236 011	52 236 011
Anskaffningsvärde mark	795 000	795 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 031 011	53 031 011
Ingående avskrivningar	-27 305 084	-26 561 328
Årets avskrivningar	-743 766	-743 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 048 850	-27 305 084
Utgående bokfört värde	24 982 161	25 725 927
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Summa taxeringsvärde	153 000 000	153 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 543 196	243 382
Årets investeringar	37 539 619	1 299 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 082 815	1 543 196
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	97 858	93 707
	97 858	93 707
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	282 616	276 769
Upplupna intäkter	28 524	0
	311 140	276 769
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	113 321	106 721
	113 321	106 721

**HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm****Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	119572	0,50%	2019-09-03	10 000 000	0
Stadshypotek	119573	0,80%	2021-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek	119574	0,99%	2022-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	51156	1,05%	2020-09-30	4 600 000	100 000
Stadshypotek	148077	0,94%	2021-12-30	4 295 438	250 000
Stadshypotek	788202	1,05%	2019-01-04	4 600 000	100 000
Stadshypotek	98947	0,50%	2019-05-21	14 900 000	200 000
Stadshypotek	991351	1,05%	2019-12-30	700 000	175 000
Stadshypotek	991352	1,05%	2020-01-30	1 249 981	200 004
				70 345 419	1 025 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 69 320 415

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 220 399

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 70 930 000 20 715 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 1 025 004 800 016

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	27 582	25 690
Källskatt	21 846	5 705
	49 428	31 395

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	35 706	28 649
Förutbetalda hyror och avgifter	668 971	631 398
Övriga upplupna kostnader	658 338	505 153
	1 363 015	1 165 200

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

2019-02-25

Anna Jordahl

Ingrid Bodell

Henrik Appelblom

Håkan Rosén

Vår revisionsberättelse har

2019 - 03 - 05

lämnats beträffande denna årsredovisning

Tommy Jonsson

Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stocken i Stockholm, org.nr. 702002-1858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stocken i Stockholm för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stocken i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

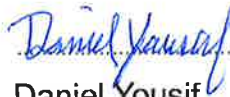
föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Björn Larsson och Christina Sandvall Hansson.

Stockholm den 05/03 2019

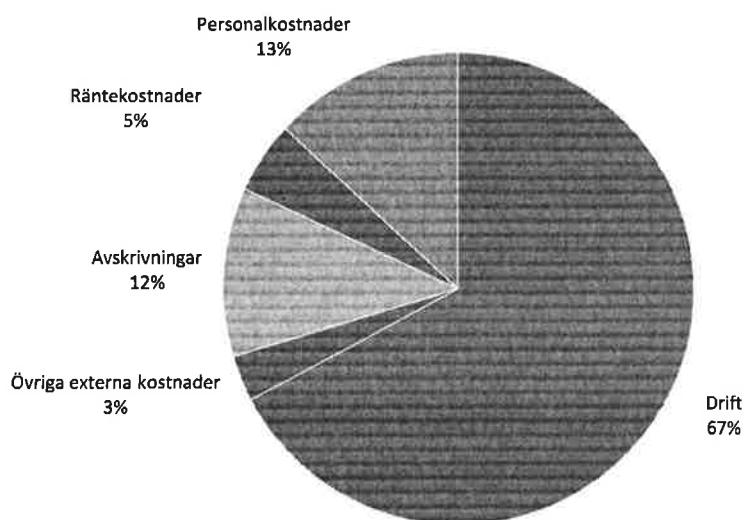
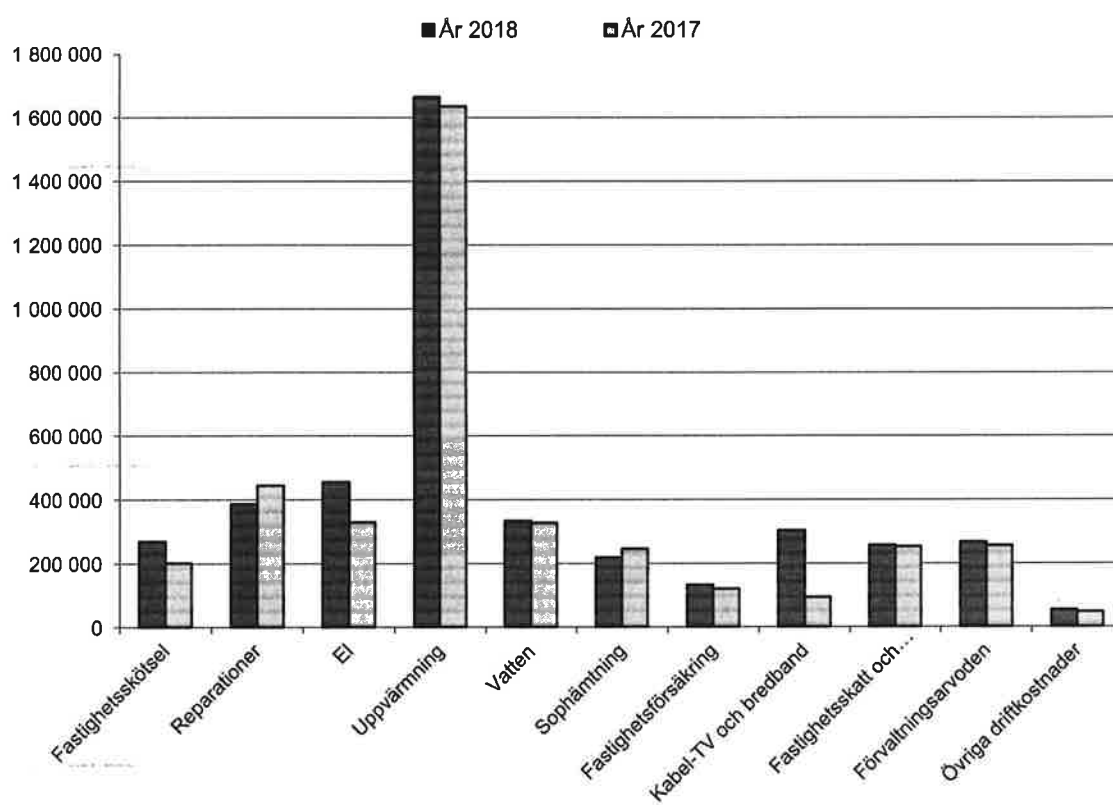


Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Stocken i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader




HSB Brf Stocken

Underhållsplan 2018-2027

Reviderad dec 2018

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fasadrenovering	35 000 000 kr	5 000 000 kr								
termostater/radiator						500 000 kr	500 000 kr			
Utebelysning								300 000 kr		
Trapphusrenovering		500 000 kr	500 000 kr							
Solceller			1 000 000 kr	1 000 000 kr						
Hissar					1 500 000 kr	1 500 000 kr				
Summa	35 000 000 kr	5 500 000 kr	1 500 000 kr	1 000 000 kr	1 500 000 kr	2 000 000 kr	500 000 kr	300 000 kr	0 kr	0 kr

Kommentarer: Nya banklån 2018-2019

Håkan Rosén, Ordförande

Henrik Appelblom Vice Ordförande

**Här kommer valberedningens förslag på styrelse inför årsstämman
2019-04-10.**

Ordförande: Håkan Rosen. Ett års mandat kvar.

Vice ordf: Henrik Appelblom. Ett års mandat kvar.

Sekreterare: Ingrid Bodell. Omval 2 år.

Ekonomi: Anna Jordahl. Omval 2 år.

Ledamot: Per-Åke Hellgren. Omval 2 år.

Suppleant: Lil Sångberg. Omval 1 år.

Suppleant: Eva Wahlström. Nyval 1 år.

Revisor: Tommie Jonsson. Omval 1 år.

Revisorssuppleant: Marie Olsson. Omval 1 år.

Bostadsrättsföreningen Stocken i HSB Sthlm

Motion till föreningsstämman 2018 angående installation av laddplats

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. **Den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats – att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.**

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att vara miljövänlig ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att fixa

Laddplatser är inte särskilt krävande att fixa. Det som behövs är framdragningskablar och installation av en laddbox. Arbetet är inte avancerat och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen via Klimatklivet. Resterande kostnad kan debiteras som höjd parkeringsavgift. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och medför ingen kostnad för föreningen.

Här finns information

På www.fixaladdplats.se finns all information och en instruktionsfilm som gör det lätt att fixa laddplatser. Här finns en vägledning om hur vi ansöker om statliga pengar, en steg för steg-guide om installationen och ett exempel på offertsvarsmall.

Förslag till beslut

Vi föreslår föreningsstämman besluta att installera en laddstation med 6 st laddpunkter för 6 st elbilar i vår förening, till en början, som senare kan kompletteras när behovet ökar.

Jerome Hallard lgh 96

Henrik Appelblom lgh 86

Motion Brf Stocken årsstämma 2019.

Investera i solceller.

Det ligger i tiden och kan återbetalas på ca 6 år att installera solceller på våra tak.

Taken är utformade så att det är lämpligt att montera solceller.

Bla behövs ej bygglov på taken.

Föreningen skulle på så sätt bli utan kostnad för el till bla:

Tvättstugor, hissar, trapphus, eluttag parkering och källarbelysning
dvs föreningens allmänna elförbrukning.

Övrig el som produceras kan säljas eller lagras.

Vi föreslår att årsstämman tar beslut om att köpa/installera solceller på föreningens tak.

Håkan Rosén

Henrik Appelblom

Från: Ki Nilson Karnerud
Skickat: den 13 januari 2019 18:41
Till: brfstockenstyrelse@gmail.com
Ämne: Motion

Tack, ja, jag ser nu att jag, i hastigheten, tappade bort flera pass. Då blir det ju konstigt och inte alls någon utökning av tvätt-tider. Jag har rättat till det nu.
Räcker det med om ni får det så här eller ska jag skriva om alltihop?
Undrar Ki

Motion angående tvätt-tider.

Undertecknad har tidigare föreslagit förändring gällande tvätt-tiderna i vår tvättstuga, se nedan. Förslaget avlogs av styrelsen med motivering att tiderna för tvättstugan fyllde de behov som fanns. Förslaget röstades, med liten marginal, ner på årsmötet 2016.

Därför har jag ett nytt förslag som jag på anslagstavlan i hus 25 - 27 gjort en enkel enkät kring. Förslaget innebär att tvätt-tiderna kortas ner från 3,5 till 3 timmar och att den sista tiden förlängs till klockan 22.00, enligt följande:
7.00 - 10.00, 10.00 - 13.00, 13.00 - 16.00, 16.00 - 19.00, 19.00 - 22.00.
Detta innebär en ytterligare tvätt-tid varje dag. Enkäten har besvarats av 35 personer varav 18 varit för förslaget och 17 varit emot. Det visar att det finns behov av utökade tvätt-tider i hus 25 -27.

Jag vill därför att mitt ursprungliga förslag provas på nytt, alternativt att hus 25 -27 provar att ändra tvätt-tiderna enligt det nya förslaget.

Sköndal 19-01-12

Ki Nilson Karnerud

Jag har noterat att våra tvättstugor ofta är under-utnyttjade.
Detta eftersom det endast är möjligt att boka alla 4 maskinerna

vid varje tvätt-tillfälle. Jag och många med mig använder oftast bara 2 av maskinerna. Mitt förslag är därför att göra det möjligt att boka halva tvättstugan, alltså 2 tvättmaskiner respektive ett torkskåp/en torktumlare. Det skulle vara enkelt att göra, genom att det istället för som nu bara finns en rad att boka på, göra dubbla rader. För de som behöver hela tvättstugan med samtliga maskiner skulle det ju vara lätt att boka på bägge raderna.

Jag anser att detta skulle vara en enkel åtgärd och inte skulle behöva behandlas på årsmötet utan kan hanteras av styrelsen.

Om ni tycker annorlunda önskar jag förvandla detta förslag till en motion till årsmötet.

Sköndal 16-01-08
Vänliga hälsningar

.....
Ki Nilson Karnerud,

port 25

Från: Ki Nilson Karnerud
Skickat: den 18 januari 2019 08:36
Till: brfstockenstyrelse@gmail.com
Ämne: Motion till årsmötet

Motion

Våra hus är, som vi alla är mycket medvetna om, under renovering.

Det betyder stora "störningar" i vårt boende som vi hanterar på olika sätt.

Jag tror att alla ser detta som någon "nödvändigt ont" och utgår ifrån att våra hus ska bli fina och att det ska vara värt allt besvär.

Jag har insett att alla lägenheter kommer att vara i behov av en storstädning när allt är klart.

Därför vill jag föreslå att föreningen upphandlar en städning för samtliga lägenheter som vi då skulle kunna få till ett bra pris.

Förhoppningsvis skulle föreningen kunna stå för merparten av kostnaderna.

I ett så stort projekt som detta, med mycket stora kostnader, skulle det troligen innebära ett relativt litet påslag på totalsumman.

Sköndal 19-01-18

Ki Nilson Karnerud

Ki Nilson Karnerud
Dalbobranten 25
128 68 Sköndal

Tel: 070-669 76 77

Motion till BRF Stockens årsstämma 2019-04-10

Hej

Jag undrar om det finns möjlighet för föreningen att kontakta ansvariga om vägbulor på Dalbobranten? Detta då trafiken på Dalbobranten ökat markant och det knappast är någon som håller 30 km/h.

Med vänlig hälsning/

Lenny Svärdinger

Motion till BRF Stockens årsstämma 2019-04-10

Jag har önskemål om enbart bokningsbara tider i tvättstugan.

Med vänlig hälsning/

Lenny Svärdinger
Dalbobranten 31

Motion Bostadsrättsförening Stocken2019

Jag har ett förslag om att ljudisolera gymmet. Det stör väldigt mycket dom som har lägenheterna ovanför. Ett önskemål är också om man kan ändra städ tiden nere i gymmet tex stänga gymmet mellan kl 19-20 en gång i veckan, städningen som nu är efter kl 21 och minst till kl22 är oerhört störande och ekar upp i lägenheten ovanför.

För att undvika obehöriga ner i gymmet kanske man kan ha timer på lyset där nere så att det släcks kl 21

Mvh Marie Olsson 31:an

Från: Amelie Ramström

Skickat: den 28 januari 2019 14:37

Till: brfstockenstyrelse@gmail.com

Ämne: Motion

Vi borde införa ett gemensamt elavtal. Detta skulle resultera i betydligt lägre elavgifter för samtliga boende eftersom vi då bara behöver betala EN fast avgift för fastigheterna.

Amelie Ramström

Dalbobranten 25

Styrelsens svar på Motionerna som inkommit till Årsstämman 2019.

Motion 1. Styrelsen föreslår att vi installerar ladd stationer.

Motion 2. Styrelsen föreslår att årsstämman tar beslut om att köpa/installera solceller.

Motion 3. Styrelsen föreslår att de fria tiderna finns kvar mellan 7:00-13:00 måndag, onsdag och fredag.

Styrelsen rekommenderar att vi prövar motionens nya tider från Kl 13:00 dessa dagar och fullt ut de övriga dagarna.

Hus C får detta på prov under ett år, så får vi höra sedan hur det känns.

Hus A och B fortsätter på gamla schemat. Styrelsen rekommenderar att fria tiderna finns kvar, uppfyller ett visst behov för de boende.

Motion 4. Styrelsen säger nej, Hus A och B har själva städat efter renoveringen och då blir det orättvist om Hus C ska få städat. Styrelsen föreslår att man kan ta sitt rutavdrag till detta och betala själv.

Motion 5. Styrelsen föreslår att man mailar eller ringer till Farsta stadsdels nämnden själv.

Är det många som anmäler är det större chans att det händer något. (Styrelsen påpekade detta till stadsdelsnämnden när bygget av förskolan Håven börjades bygga och januari 2019 ytterligare ett försök att få vägbulor. Något svar har ej kommit ännu.)

Motion 6. Se svaret på motion 3. Vi prövar denna motion och gör inga fler förändringar, om det inte kommer fram annat på Årsstämman.

Motion 7. Styrelsen anser att förslaget om en timer i motionsrummet från kl 21:00 är ett bra förslag.

Styrelsen rekommenderar att motionsrummet stänger måndagar kl 20:00, så kan städningen ske fram till kl 21:00.

Vi har inga planer på att ljudisolera motionsrummet nu---
dyr kostnad.

Motion 8 . Styrelsen säger nej och anser att varje lägenhetsinnehavare får i fortsättningen själv ordna sitt elavtal och vilket elbolag man vill ha.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå 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.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)