



HSB BRF MARMORN ÅRSREDOVISNING 2015-2016

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA 2017

Dag 19 januari 2017, klockan 19.00

Lokal Kristinehovs Malmgård, Kristinehovsgatan 2, Kristinasalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare för stämman
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelsens ordförande på 1 år
15. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Val av distriktsombud och suppleanter i HSB
19. Stadgeenligt inkomna motioner
20. Stämmans avslutande

Stockholm den 23 december 2016

Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2015 – 31 augusti 2016.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, där föreningens andel är ca 8% av samfälligheten. Föreningen äger också 25 st andelar i Windy ekonomisk förening som driver ett vindkraftverk i Grebbestad.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Adress</u>
Marmorn 1	Stockholm	1930	Lundagatan 44 A-D
Marmorn 2	Stockholm	1930	Lundagatan 42 A-B
Marmorn 4	Stockholm	1931	Lundagatan 36 C-F
Marmorn 5	Stockholm	1931	Lundagatan 36 A-B
Marmorn 6	Stockholm	1932	Lundagatan 38 A-B
Marmorn 7	Stockholm	1939	Lundagatan 40 A-B

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme och överskottsvärme från Telias bergtrum.

Byggnadernas ytor

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 261 kvadratmeter, varav 21 440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

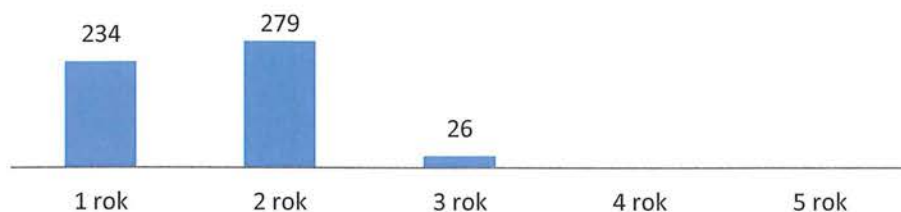
Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 539 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lokaler, 35 p-platser och 12 mc-platser med hyresrätt.

CS
ML

Styrelsen
Jan 2017
HE

Lägenhetsfördelning:



I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstugor	8 st
Övernattningslägenheter	4 st
Musikrum	2 st
Hobbyrum	1 st
Cykelrum	3 st
Styrelserum	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och som uppdaterats 2008 och 2013. Ett projekt pågår för en revidering/uppdatering av en mer detaljerad plan.

Nedanstående har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte fönster/balkongdörrar	2016	Lundagatan 38
Fasadrenovering	2016	Lundagatan 38
Takmålning	2016	Lundagatan 38
Byte vvc-ventiler	2015-2016	Lundagatan 36-44
Renovering portar	2016	Lundagatan 36-44
Renovering mur/sockel	2015	Ut mot Lundagatan
Ombyggnad tvättstuga	2015	Lundagatan 38B
Renovering fönster	2014	Lundagatan 36 (ej mot gård)
Fasadrenovering	2012	Lundagatan 40
Renovering fönster	2009-2011	Lundagatan 40, Lundagatan 42
Bergvärmeinstallation	2009	Komplement till fjärrvärme
Bredband, fiberkabel	2009	
Renovering fönster	2005 - 2008	Lundagatan 36, 44
Renovering av hissar	1998 - 1999	
Renovering av balkonger	1996	
Renovering av badrum	1991 - 1993	
Stambyte badrum	1991 - 1993	
Stambyte el	1991 - 1993	
Stambyte kök	1972 - 75, 1982, 1993	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning o drift	Fastighetsskötsel AB
Lägenhetsförteckning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB

05 plr

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "Hut EP", "Jan av 2", and "ME".

Föreningen har en heltidsanställd lokalvårdare.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 539 st. Av föreningens medlemslägenheter har 54 st överlåtits under året. Under året har styrelsen beviljat 31 st andrahandsuthyrningar.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för:

- arbete eller studier på annan ort eller utomlands (max 5 år)
- längre vistelse på sjukhus eller äldreboende (max 5 år)
- fängelsevistelse (max 5 år)
- uthyrning till närstående (max 5 år)
- blivande pensionär som köper lägenhet med avsikt att bosätta sig i den vid pensionering (max 2 år)
- förälder som köper lägenhet för barns räkning för boende inom närmaste åren (max 2 år)
- vid övertagande av lägenhet genom arv (max 2 år)
- provsamboende (max 1,5 år)
- militärtjänst (max 1,5 år)
- bostadsrätten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar (max 1 år)
- vistelse på annan ort eller utomlands (min 3 månader – max 1 år)

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget. Förlängning kan ske efter ny ansökan.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bo Andersson	Ordförande	
Elisabeth Palmgren	Vice ordförande	
Maria Eriksson	Ledamot	
Björn Johnson	Ledamot	
Karl-Axel Jonsson	Ledamot	
Thomas Kvaernå	Ledamot	
Thomas Thunvik	Ledamot	
Tomas Wahl	Ledamot	
Anette Ekstrand	Ledamot	HSB-representant
Thomas Bergman	Suppleant	
Håkan Sjöberg	Suppleant	

Mandattiden för följande ledamöter och suppleanter löper ut vid ordinarie föreningsstämma:
Bo Andersson, Maria Eriksson, Karl-Axel Jonsson, Thomas Thunvik, Tomas Wahl, Thomas Bergman och Håkan Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Toresson Revision AB	Ordinarie extern
Monica Kroon	Ordinarie intern
Mats Johnsson	Suppleant intern

Valberedning

Leif Kroon	Sammankallande
------------	----------------

af mh

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K.T.", "CP", "ow", and "ME".

Annika Marklund

Lars Malm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-01-26.

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

- . Färdigställande av renovering av sockelfasad och mur mot Lundagatan.
- . Byte och intrimning av VVC-ventiler.
- . Renovering av portar.
- . Fasadrenovering, nya fönster och balkongdörrar, takmålning 38:an (klart till 90%)

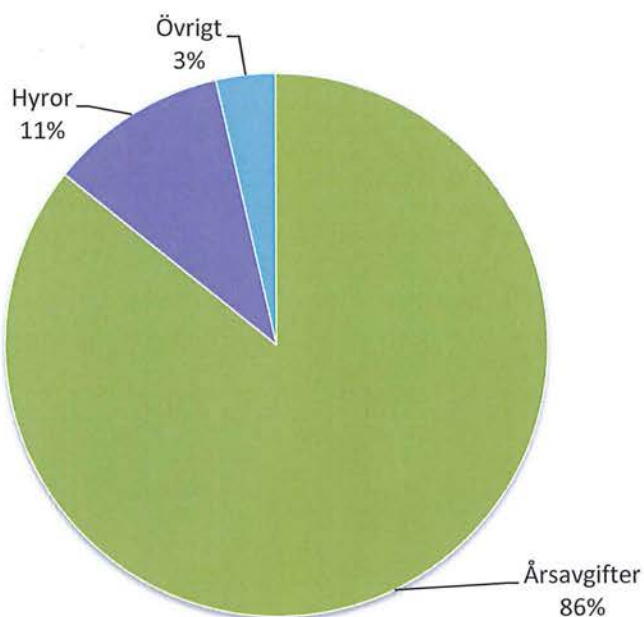
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- . Färdigställande av projekt 38:an.
- . Renovering av fönster och dörrpartier i hyreslokaler mot Lundagatan.
- . Målning av tak 40:an
- . Ny värmecentral
- . OVK-besiktning
- . Målning av takkanter 36A-F och 44A-D.
- . Reparation av mursläpp på fasader.
- . Lagning och bättringsmålning i 4 trapphus.
- . Fortsatt förbättringsarbete med belysning på gårdarna.
- . Fortsätta med projektet att ta fram en ny och bättre underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:

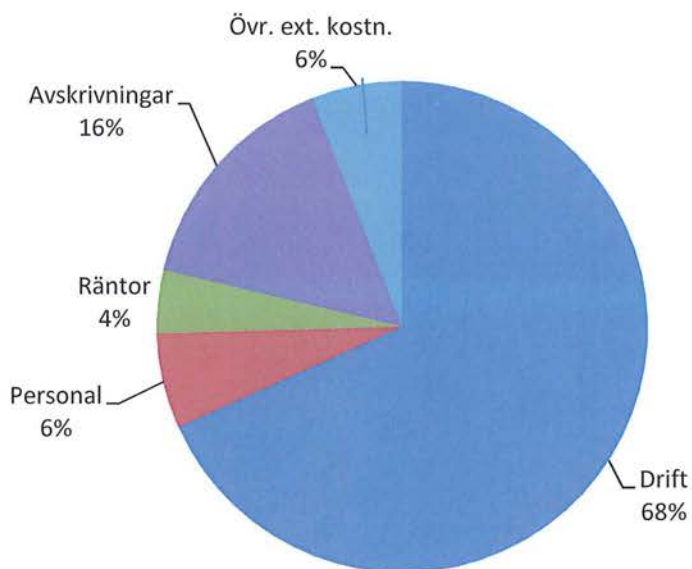
Intäktsfördelning 2015-2016



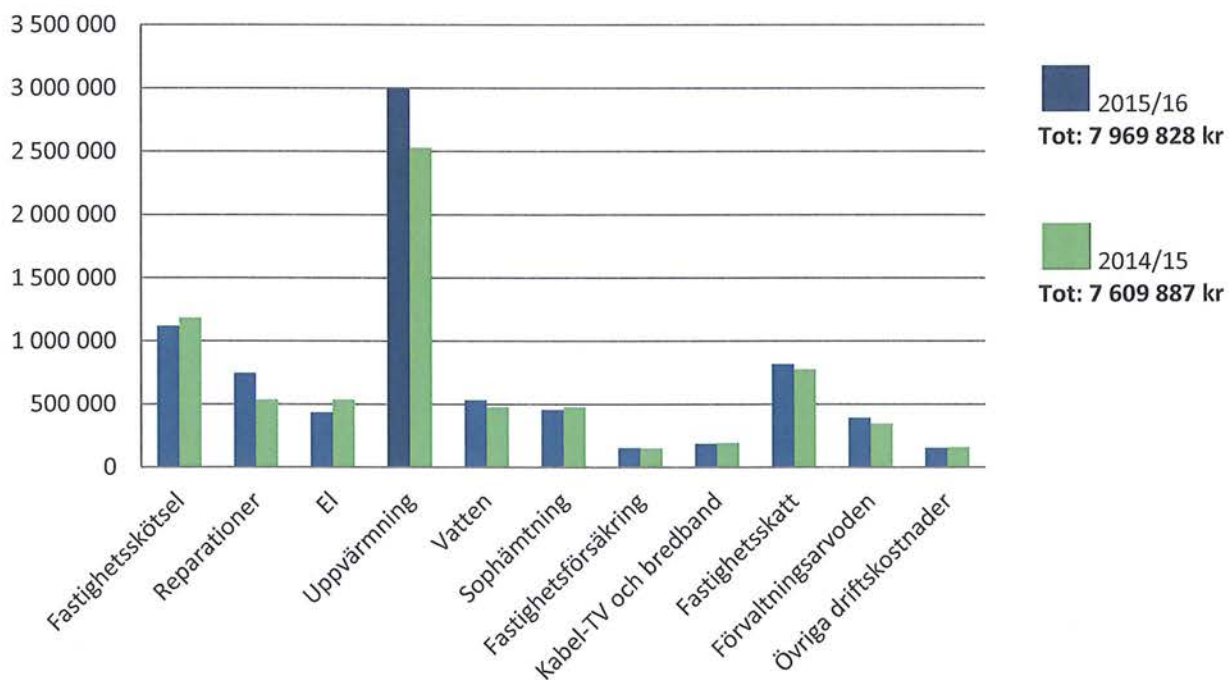
af mh

up that
321
In on g
ME

Kostnadsfördelning 2015-2016



Fördelning driftskostnader



af mh

Mu of 90 Th. 327 Jan an 2 ME

Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1985 kr
Årsavgifter	611 kr
Övriga intäkter	24 kr

Kostnader per kvadratmeter

Drift	358 kr
Avskrivningar	80 kr
Kapitalkostnader	18 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 21440 kvm bostäder och 821 kvm lokaler.

Nyckeltal	15/16	14/15	13/14	12/13	11/12
Årsavgift/kvm bostäder	611	611	611	611	611
Lån/kvm bostäder	1825	1832	1833	1865	1885
Elkostnad/kvm totalyta	20	24	31	35	43
Värmekostnad/kvm totalyta	134	114	111	124	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	21	20	22	22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	Brf Marmorn	2016-08	2015-08	2014-08	2013-08	2012-08
Nettoomsättning	tkr	15 278	15 120	14 931	14 750	14 756
Resultat efter						
finansiella poster	tkr	3 687	3 953	2 443	1 608	- 687
Soliditet	%	33,0	35,1	30,4	27,8	25,7

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 687 189
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	6 710 273
ianspråktagande yttre fond	0
summa balanserat resultat	10 397 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **10 397 462**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

ab mh

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ME" and "Jawong".



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Resultaträkning		2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 277 978	15 119 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 969 828	-7 609 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-698 917	-592 871
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-730 284	-728 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 790 365	-1 538 883
Summa rörelsekostnader		-11 189 394	-10 470 589
Rörelseresultat		4 088 584	4 649 403
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	84 521	123 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-485 916	-820 754
Summa finansiella poster		-401 395	-696 893
Årets resultat		3 687 189	3 952 509

af pku

af pku
M. J. Jansson
VE

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	53 673 815	48 308 596
Inventarier och maskiner	Not 8	100 555	144 623
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	199 631
		<u>53 774 370</u>	<u>48 652 850</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	101 500	101 500
		<u>101 500</u>	<u>101 500</u>

Summa anläggningstillgångar 53 875 870 48 754 350

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter	Not 11	2 125 000	2 125 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 307	8 149
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 644 720	1 685 258
Placeringskonto HSB Stockholm		536 355	1 034 915
Övriga fordringar	Not 12	11 420	177 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 318	263 403
		<u>2 365 121</u>	<u>3 169 248</u>

Kortfristiga placeringar 10 750 000 11 000 000

Kassa och bank 41 965 40 186

Summa omsättningstillgångar 15 282 086 16 334 434

Summa tillgångar **69 157 956** **65 088 784**

of m

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "UP", "Tut", "Jav", and "aw".

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2016-08-31****2015-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

849 750

849 750

Upplåtelseavgifter

3 428 426

3 428 426

Yttre underhållsfond

11 849 515

11 849 515

16 127 691

16 127 691*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 710 273

2 757 764

Årets resultat

3 687 189

3 952 509

10 397 462

6 710 273

Summa eget kapital

26 525 153

22 837 964**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

38 969 216

39 132 096

38 969 216

39 132 096*Korfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

162 880

162 880

Leverantörsskulder

237 961

542 372

Aktuell skatteskuld

75 803

219 921

Fond för inre underhåll

276 874

277 415

Övriga skulder

Not 19

61 761

61 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 848 308

1 854 753

3 663 586

3 118 723

Summa skulder

42 632 802

42 250 819

Summa eget kapital och skulder

69 157 956

65 088 784**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

66 846 400

66 846 400

Summa ställda säkerheter**66 846 400****66 846 400****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

cb mh

m p
ep tet
Jan
KE
avg

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 687 189	3 952 509
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 790 365	1 538 883
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 477 554	5 491 392
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	265 029	178 470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	544 863	-837 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 287 447	4 831 956
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 911 885	-1 924 356
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-47 754
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	7 800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 911 885	-1 964 310
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-162 880	-162 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 880	-162 880
Årets kassaflöde	-787 318	2 704 766
Likvida medel vid årets början	13 760 359	11 055 593
Likvida medel vid årets slut	12 973 041	13 760 359

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

CG mh

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP", "Jan", "aug", and "11/11".



HSB Bostadsrättsförening Marmorn 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 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

cb pkr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EP", "TAT", "Jaw", "KE", and "owg".



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 107 215	13 108 945
Hyror	1 629 757	1 579 575
Övriga intäkter	541 488	431 617
Bruttoomsättning	<u>15 278 460</u>	<u>15 120 137</u>
Hysesförluster	-482	-145
	15 277 978	15 119 992
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 116 355	1 183 016
Reparationer	744 339	789 342
El	433 687	536 045
Uppvärmning	2 997 208	2 528 733
Vatten	530 351	475 507
Sophämtning	453 342	476 304
Fastighetsförsäkring	152 179	149 729
Kabel-TV och bredband	185 160	192 553
Fastighetsskatt	815 202	775 545
Förvaltningsarvoden	390 687	345 223
Övriga driftskostnader	151 318	157 890
	7 969 828	7 609 887
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	180 000	180 000
Förbrukningsinventarier och varuinköp	166 317	133 515
Administrationskostnader	126 868	164 586
Extern revision	30 000	35 000
Konsultkostnader	130 817	7 813
Medlemsavgifter	64 915	71 957
	698 917	592 871
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	198 378	176 396
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	0	5 000
Löner och övriga ersättningar	294 815	303 694
Sociala avgifter	119 749	136 465
Uttagsbeskattning	95 669	90 740
Pensionskostnader och förpliktelser	13 130	7 891
Övriga personalkostnader	2 543	2 762
	730 284	728 948
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	759	483
Ränteintäkter HSB placeringskonto	710	4 423
Ränteintäkter skattekonto	0	786
Ränteintäkter HSB bunden placering	80 655	105 741
Övriga ränteintäkter	2 397	12 428
	84 521	123 861
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	485 403	821 789
Övriga räntekostnader	513	-1 035
	485 916	820 754

06 mh

Handwritten signatures and initials, including "EP", "Hut", "Jou", and "IF".



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	77 055 914	75 331 189
Anskaffningsvärde mark	423 190	423 190
Årets investeringar	7 111 516	1 724 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 590 620	77 479 104
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-29 170 508	-27 611 499
Årets avskrivningar	-1 746 297	-1 559 009
Utgående bokfört värde	53 673 815	48 308 596
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	194 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	332 000 000	251 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	5 400 000
Summa taxeringsvärde	526 000 000	455 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	706 865	659 111
Årets investeringar	0	47 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	706 865	706 865
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-562 242	-582 368
Årets avskrivningar	-44 068	20 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-606 310	-562 242
Bokfört värde	100 555	144 623
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	199 631	0
Omklassificering	-199 631	0
Årets investeringar	0	199 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	199 631
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Windy ek.förening 25 st á 4 040 kr	101 000	101 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 500	101 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokal Brf Marmorn	2 125 000	2 125 000
	2 125 000	2 125 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 920	177 023
Övriga fordringar	500	500
	11 420	177 523

af mhu

md
CP-kt
3/11
Jansson
YE

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter	2016-08-31	2015-08-31
-------	------------	------------

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	155 831	245 972
Upplupna intäkter	12 487	17 431
	168 318	263 403

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

Not 14 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	10 750 000	11 000 000
	10 750 000	11 000 000

Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	5 284	4 597
Handelsbanken	16 450	15 358
Nordea	20 231	20 231
	41 965	40 186

Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	849 750	3 428 426	11 849 515	2 757 764	3 952 509
Resultatdisposition			0	3 952 509	-3 952 509
Årets resultat					3 687 189
Belopp vid årets slut	849 750	3 428 426	11 849 515	6 710 273	3 687 189

Not 17 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39788672175	0,16%	2016-10-03	7 000 000		0
Nordea Hypotek	39788672507	0,77%	2017-03-15	4 000 000		0
Nordea Hypotek	39788672558	0,97%	2018-03-21	3 500 000		0
Nordea Hypotek	39788697275	0,66%	2017-11-15	5 850 000		60 000
Nordea Hypotek	39788697283	0,24%	2016-09-01	9 928 096		102 880
Nordea Hypotek	39788697291	0,24%	2016-09-01	1 500 000		0
Stadshypotek	480927	3,59%	2016-09-30	7 354 000		0
				39 132 096		162 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 969 216

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 317 696

Lån i Nordea med nr 39788672175 omsattes 2016-10-03 till ränta 0,187% bundet till 2017-01-02

Lån i Nordea med nr 39788697283 omsattes 2016-09-01 till ränta 0,161% bundet till 2016-12-01

Lån i Nordea med nr 39788697291 omsattes 2016-09-01 till ränta 0,161% bundet till 2016-12-01

Lån i Stadshypotek med nr 480927 omsattes 2016-09-30 till ränta 0,85% bundet till 2019-09-16

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	162 880	162 880
	162 880	162 880

Not 19 Övriga skulder		
Depositioner	55 566	54 566
Källskatt	3 275	4 772
Övriga kortfristiga skulder	2 920	2 044
	61 761	61 382

af mu

in of
 up till
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025
 2026
 2027
 2028
 2029
 2030
 2031
 2032
 2033
 2034
 2035
 2036
 2037
 2038
 2039
 2040
 2041
 2042
 2043
 2044
 2045
 2046
 2047
 2048
 2049
 2050
 2051
 2052
 2053
 2054
 2055
 2056
 2057
 2058
 2059
 2060
 2061
 2062
 2063
 2064
 2065
 2066
 2067
 2068
 2069
 2070
 2071
 2072
 2073
 2074
 2075
 2076
 2077
 2078
 2079
 2080
 2081
 2082
 2083
 2084
 2085
 2086
 2087
 2088
 2089
 2090
 2091
 2092
 2093
 2094
 2095
 2096
 2097
 2098
 2099
 2100

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter	2016-08-31	2015-08-31
Not 20		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 275 731	1 265 554
Övriga upplupna kostnader	1 572 577	589 199
	2 848 308	1 854 753

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

Stockholm, den 2016-12-12


Anette Ekstrand


Björn Johnson


Bo Andersson

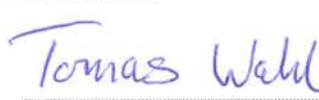

Elisabeth Palmgren


Karl-Axel Jonsson


Maria Eriksson


Thomas Kvaernå


Thomas Thunvik


Tomas Wahl

Vår revisionsberättelse har 2016-12-14 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
Monica Kroon


Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm, org.nr 702001-4085.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2015 – 31 augusti 2016.

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.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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 vi 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 ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2015 – 31 augusti 2016.

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.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar den balanserade vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 december 2016



Carina Toresson
Toresson Revision



Monica Kroon

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2016/2017

	Budget 2015/2016	Bokslut 2015/2016	Budget 2016/2017
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	1 160 000	1 176 962	1 170 000
Hysesintäkter biluppstplats	388 500	395 335	472 500
Hysesintäkter övriga objekt		15 400	
Årsavgifter bostäder	13 108 080	13 107 215	13 109 886
Hyror, föreningslokal			
Hyses- o avgiftsförluster		-482	
Fakturerad fastighetsskatt	12 960	12 960	12 960
Övriga avgifter	20 400	29 100	25 000
Avgift andrahandsupplåtelse		140 859	130 000
Hyror gästrum	100 000	130 350	100 000
Hyra förråd			
Andrahandsavgifter	50 000		
Indrivning/Inkasso		3 340	
Överlåtelseavgift	70 000	93 242	80 000
Pantförskrivningsavgifter	70 000	138 683	80 000
Försäkringsersättningar		22 200	
Övriga rörelseintäkter		12 814	5 000
Nettoomsättning	14 979 940	15 277 978	15 185 346
Fastighetskostnader			
Driftskostnader			
Personalkostnader			
Löner till kollektivanställda	-300 000	-280 513	-275 000
Semesterlöner kollektiv anställda	-6 000	-14 302	-6 000
Arvoden förtroendevalda	-220 000	-198 378	-220 000
Arvoden revisorer	-6 000	-6 000	-6 000
Arvoden övriga			-5 000
Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	-157 414	-119 749	-157 414
Särskild löneskatt		-2 543	-3 000
Uttagsbeskattning	-100 000	-95 669	-100 000
Övriga personalkostnader			
Arbetsmarknadsförsäkring kollektivanställda	-11 000	-13 130	-11 000
Arbetsmarknadsförsäkring tjänstemän	-10 000		
Kostn för konferenser			-10 000
Summa personalkostnader	-810 414	-730 284	-793 414
Fastighetsskötsel och lokalvård			
Fastighetsskötsel byggnad	-775 000	-773 212	-830 000
Fastighetsskötsel mark	-225 000	-223 004	-230 000
Serviceavtal, extra tilläggsarbeten	-10 000		
Städ		-39 100	
Städ, extra	-31 300	-28 800	-30 600
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)			
Snörenhållning	-125 000	-52 239	-100 000
Summa fastighetsskötsel och städ	-1 166 300	-1 116 355	-1 190 600

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2016/2017

	Budget 2015/2016	Bokslut 2015/2016	Budget 2016/2017
Reparationer			
Löp underhåll, byggnad	-1 000 000	-91 396	-1 000 000
Löp underhåll, dörrar		-12 228	
Löp underhåll, V A		-72 318	
Löp underhåll, tvättutrustning		-47 825	
Löp underhåll, sop- / miljöanläggning		-31 098	
Löp underhåll, sopsug		-62 242	
Löp underhåll, gemensamma utrymmen			
Löp underhåll, vvs sanitet		3 124	
Löp underhåll, värme		-25 193	
Löp underhåll, ventilation		-2 988	
Löp underhåll, el		-104 505	
Löp underhåll, hiss		-132 749	
Löp underhåll, avloppsrör		-33 000	
Löp underhåll, fasad			
Löp underhåll, fönster		-656	
Löp underhåll, balkong		-13 545	
Löp underhåll, tak			
Löp underhåll, markytor		-22 997	
Löp underhåll, garage			
Löp underhåll, p-platser		-9 086	
Löp underhåll, nycklar/låssystem		-73 776	
Skador och självrisker			
Vattenskador			
Skadegörelse		-8 473	
Löp underhåll, övrigt		-3 388	
Summa reparationer	-1 000 000	-744 339	-1 000 000
Taxebundna utgifter			
El, fastighet	-725 000	-433 687	-600 000
Fjärrvärme	-2 700 000	-2 997 208	-2 800 000
Vatten	-485 000	-530 351	-557 000
Sophämtning		-9 044	
Sopsuganläggning	-323 000	-280 668	-353 000
Grovsopor	-130 000	-103 658	-120 000
Källsortering/Returpapper	-40 000	-59 972	-50 000
Summa taxebundna utgifter	-4 403 000	-4 414 588	-4 480 000
Övriga avgifter			
Fastighetsförsäkringar	-155 000	-152 179	-157 000
Bevakningskostnader			
Kabel-TV	-184 000	-183 672	-187 000
Datakommunikation, ex bredband	-2 000	-1 488	-2 000
Summa övriga avgifter	-341 000	-337 339	-346 000
Förvaltningsarvoden			
Ekonomiförvaltning	-364 000	-366 912	-361 000
Administrativ förvaltning			
Övriga köpta tjänster	-20 000	-23 775	-20 000
Summa förvaltningsarvoden	-384 000	-390 687	-381 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2016/2017

	Budget 2015/2016	Bokslut 2015/2016	Budget 2016/2017
Övrig drift			
Tomträtsavgäld	0		
Hyror och arrenden	-180 000	-180 000	-180 000
Förbrukningsinventarier	-55 000	-30 173	-55 000
Inköp verktyg och handredskap			
Datakostnader, övriga	-5 000	-2 236	-5 000
Varuinköp för förbrukning	-100 000	-133 908	-120 000
Övriga bilkostnader			
Möteskostnader stämma	-20 000	-16 397	-20 000
Möteskostnader styrelse	-15 000	-2 367	-15 000
Möteskostnader övriga	-3 000		-3 000
Föreningsverksamhet	-30 000	-19 956	-30 000
Informationsmaterial			
Kostnad för årsredovisning	-25 000		-25 000
Gästlägenhet	-10 000	-7 489	-10 000
Övriga driftskostnader	-5 000		-5 000
Representation/Uppvaktning			
Gåvor	-3 000	-450	-3 000
Kontorsmateriel	-5 000	-9 008	-10 000
Trycksaker	-45 000	-38 626	-45 000
Kopiering		-2 113	-3 000
Telefon	-22 500	-17 232	-22 500
Post	-3 000	-403	-3 000
Betalningsföreläggande			
Långtidsbevakning inkasso	-5 000	-3 027	-5 000
Juristarvode	-10 000	-7 650	-10 000
Konstaterade kundförluster			
Överlåtelseavgift	-70 000	-62 525	-80 000
Pantavgift	-70 000	-88 793	-80 000
Revision	-35 000	-30 000	-35 000
Övr adm kostnader		-1 250	
Bolagsverket, avg	-2 700	-900	-2 700
Konsultkostnad		-116 817	
Övriga externa tjänster		-14 000	-15 000
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur			
Medlemsavgifter HSB	-60 600	-60 136	-67 290
Medlemsavgifter, övriga	-6 000	-4 779	-7 000
Summa övrig drift	-785 800	-850 235	-856 490
Summa driftskostnader	-8 890 514	-8 583 827	-9 047 504
Planerat underhåll			
Planerat underhåll, byggnader			
Planerat underhåll, bygg tvätt			
Planerat underhåll, gem utrymmen			
Planerat underhåll, bygg fönster			
Planerat underhåll, markytor			
Planerat underhåll, övrigt			-210 000
Summa planerat underhåll	0	0	-210 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2016/2017

	Budget 2015/2016	Bokslut 2015/2016	Budget 2016/2017
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-108 000	-130 000	-108 000
Justering fastighetsskatt föreg. år		-1 750	
Kommunal fastighetsavgift	-670 000	-683 452	-683 000
Summa fastighetsskatt	-778 000	-815 202	-791 000
Avskrivningar			
Avskrivning på byggnader	-1 343 965	-1 746 297	-1 343 964
Avskrivning på om- och tillbyggnader	-441 429	0	-738 033
Avskrivning på maskiner och inventarier	-5 718	-44 068	-44 068
Summa avskrivningar	-1 791 112	-1 790 365	-2 126 065
Summa fastighetskostnader	-11 459 626	-11 189 394	-12 174 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter			
Ränteintäkter från HSB Avräkningskonto	200	758	
Ränteintäkter från HSB Placeringskonto	1 800	709	
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar		2 396	
Ränteintäkter 3-mån inlåning	78 000	80 655	68 250
Skattefria ränteintäkter			
Vinst avyttring obl o övr värdepapper			
Summa ränteintäkter	80 000	84 518	68 250
Räntekostnader			
Räntekostnader fastighetslån	-625 000	-485 913	-375 000
Räntekostnader dröjsmålsränta			
Summa räntekostnader	-625 000	-485 913	-375 000
Summa finansiella kostnader	-545 000	-401 395	-306 750
Avlyft från yttre fond	0	0	210 000
Årets resultat	2 975 314	3 687 189	2 914 027



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)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor