



HSB BRF MARMORN ÅRSREDOVISNING 2017-2018

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 2019

Dag 24 januari 2019, 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 suppleant i HSB
19. Andra beslut om byte till HSB normalstadgar 2011 version 5 anpassade för Brf Marmorn
20. Stadgeenligt inkomna motioner
21. Stämmans avslutande

Stockholm den 27 december 2018

Styrelsen

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2017 – 31 augusti 2018.

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:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Förvärv	Adress
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 överskottsvärme från Telias bergrum och kompletteras med fjärrvärme.

Byggnadernas ytor

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

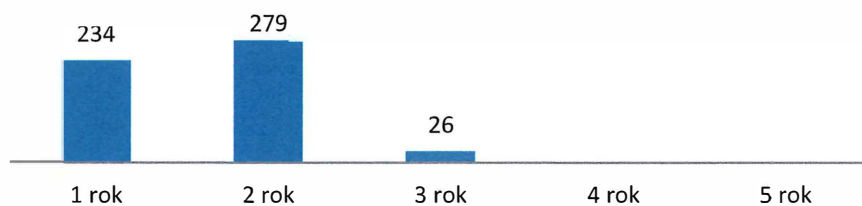
Lägenheter och lokaler

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

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Lägenhetsfördelning:



I fastigheterna finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

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

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättats 2018. Nedanstående har genomförts:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Takreovering	2018	Lundagatan 44A-D
Omläggning av trappa	2018	Lundagatan 36A
Betongplatta MC-parkering	2018	
Målning takkanter	2017	Lundagatan 36A-F, 44A-D
Ny värmecentral	2017	
Byte av rör/kulvert	2017	Mellan Lundagatan 36F och 44D
Ombyggnad av hiss	2017	Lundagatan 38A
Renovering hissar	2017	Invändig renovering av hisskorgar
Byte fönster/balkongdörrar	2016 - 2017	Lundagatan 38
Fasadrenovering	2016 - 2017	Lundagatan 38
Takmålning	2016- 2017	Lundagatan 38, 40
Fasadlagning	2016	Lundagatan, 36,42,44
Renovering dörrar/fönster	2016	Lokaler mot Lundagatan
Renovering portar	2016	Lundagatan 36-44
Byte vvc-ventiler	2015 -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	

307
 ML Ø SP
 TB
 KJ

dph

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 539 st. Av föreningens medlemslägenheter har 55 st (10,2%) överlåtit under året. Under året har styrelsen beviljat 46 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	
Björn Johnson	Vice ordförande	
Thomas Bergman	Ledamot	
Mikael Dunker	Ledamot	Avgick ur styrelsen 2018-03-15
Karl-Axel Jonsson	Ledamot	
Thomas Kvaernå	Ledamot	
Mathias Lidberg	Ledamot	
Elisabeth Palmgren	Ledamot	
Håkan Sjöberg	Ledamot	
Anette Ekstrand	Ledamot	HSB-representant
Svante Guterstam	Suppleant	
Ylva Hammarsten	Suppleant	
Deirdre Parr	Suppleant	

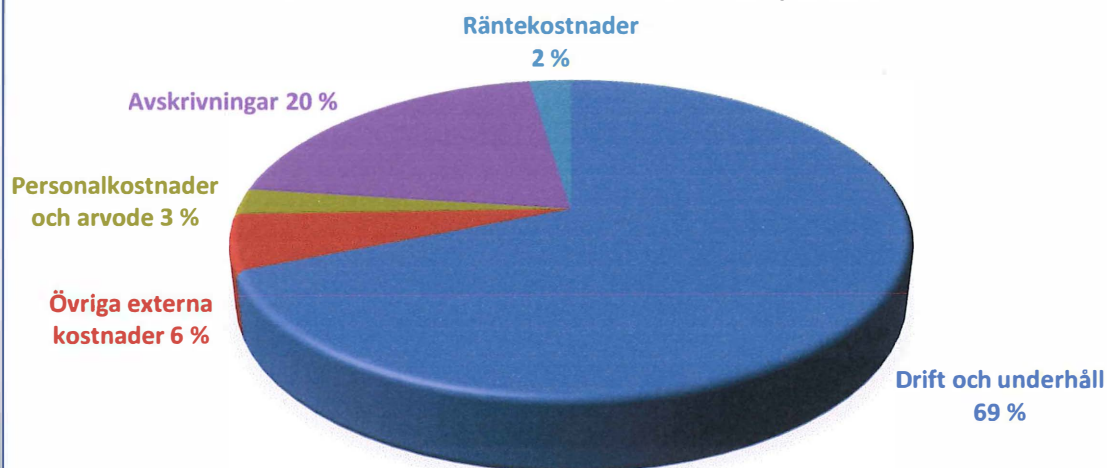
Mandattiden för följande ledamöter och suppleanter löper ut vid ordinarie föreningsstämma:
Bo Andersson, Thomas Bergman, Karl-Axel Jonsson, Thomas Kvaernå, Mathias Lidberg, Håkan Sjöberg, Svante Guterstam, Ylva Hammarsten och Deirdre Parr.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Cl Mkn

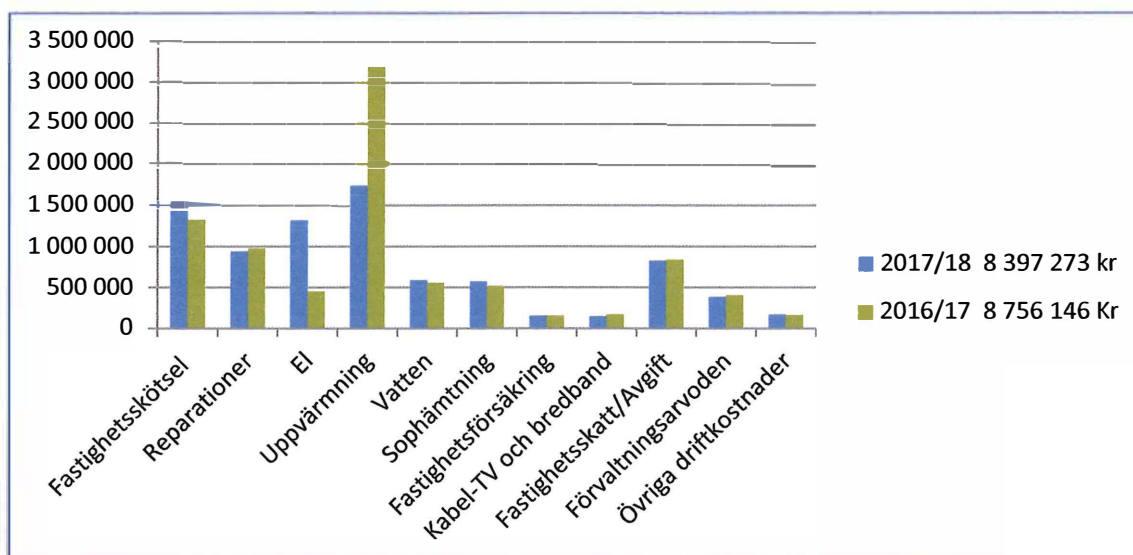
Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like ML, TP, TB, and others.

KOSTNADSFÖRDELNING 2017/2018



DRIFTSKOSTNADER (kr)

	2017/18	2016/17
Fastighetsskötsel	1 544 725	1 327 823
Reparationer	940 522	978 420
El	1 318 819	451 012
Uppvärmning	1 740 695	3 195 445
Vatten	590 042	559 292
Sophämtning	571 434	516 875
Fastighetsförsäkring	154 126	153 851
Kabel-TV och bredband	149 150	169 035
Fastighetsskatt/Avgift	827 565	838 785
Förvaltningsarvoden	387 498	404 149
Övriga driftkostnader	172 697	161 459
Summa kronor	8 397 273	8 756 146



Intäkter per kvadratmeter

Lokalhyror	1456 kr
Övriga hyror	31 kr
Årsavgifter	611 kr
Övriga intäkter	18 kr

Kostnader per kvadratmeter

Drift	377 kr
Avskrivningar	112 kr
Kapitalkostnader	11 kr

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

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Årsavgift/kvm bostäder	611	611	611	611	611
Lån/kvm bostäder	1 812	1 818	1 825	1 832	1833
Elkostnad/kvm totalyta	59	20	20	24	31
Värmekostnad/kvm totalyta	78	144	134	114	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	24	21	20

Flerårsöversikt

Nyckeltal Brf Marmorn	2018-08	2017-08	2016-08	2015-08	2014-08
Nettoomsättning, tkr	15 353	15 308	15 278	15 120	14 931
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 207	3 102	3 687	3 953	2 443
Soliditet, %	43,7	41,2	38,3	35,1	30,4

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 207 348
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	13 499 266
ianspråktagande yttre fond	0
summa balanserat resultat	16 706 614 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **16 706 614 kr**

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

dmh

7/11 A
ML d UP
TS
M San J

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Resultaträkning		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 352 675	15 307 770
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 397 273	-8 756 146
Övriga externa kostnader	Not 3	-688 886	-498 712
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-316 573	-533 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 498 877</u>	<u>-2 273 795</u>
Summa rörelsekostnader		-11 901 609	-12 061 906
Rörelseresultat		3 451 066	3 245 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	46 457	54 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-290 175</u>	<u>-198 632</u>
Summa finansiella poster		-243 718	-144 059
Årets resultat		3 207 348	3 101 804

Smk

3/27 #
MLP UP
TB
M. Beng

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	60 936 707	58 743 124
Inventarier och maskiner	Not 8	179 035	111 674
Pågående nyanläggningar	Not 9	582 913	0
		<u>61 698 655</u>	<u>58 854 798</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	81 300	101 500
		<u>81 300</u>	<u>101 500</u>

Summa anläggningstillgångar 61 779 955 58 956 298

Omsättningstillgångar

Bostadsrätter	Not 11	0	2 125 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 700	16 929
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 544 887	1 954 564
Placeringskonto HSB Stockholm		537 435	536 898
Övriga fordringar	Not 12	9 500	11 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	181 198	247 674
		<u>3 288 720</u>	<u>2 767 482</u>

Kortfristiga placeringar Not 14 10 000 000 8 000 000

Kassa och bank Not 15 38 009 41 870

Summa omsättningstillgångar 13 326 729 12 934 352

Summa tillgångar **75 106 684** **71 890 650**

d mh

771 A
ML d UP
B M Lang

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****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 51511 849 515

16 127 691

16 127 691

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 499 266

10 397 462

Årets resultat

3 207 3483 101 804

16 706 615

13 499 266

Summa eget kapital

32 834 30629 626 957**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

38 842 77638 969 216

38 842 776

38 969 216

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

847 832

423 737

Skatteskulder

23 331

96 075

Fond för inre underhåll

275 784

276 874

Övriga skulder

Not 18

60 237

56 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 222 4182 441 539

3 429 602

3 294 477

Summa skulder

42 272 378

42 263 693

Summa eget kapital och skulder**75 106 684****71 890 650**

d m

377
MLD
M. J. J.

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 207 348	3 101 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 498 877	2 273 795
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 706 225	5 375 599
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	2 125 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	69 622	-97 674
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	135 125	-206 229
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 035 972	5 071 695
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 192 835	-7 285 239
Investeringar i maskiner/inventarier	-149 899	-68 984
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	20 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 322 534	-7 354 223
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-126 440	-162 880
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-126 440	-162 880
Årets kassaflöde	2 586 998	-2 445 408
Likvida medel vid årets början	10 527 633	12 973 040
Likvida medel vid årets slut	13 114 631	10 527 633

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

d m

4/21
ML d
TB m
H
EP
Kjg



HSB Bostadsrättsförening Marmorn 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 2,5 % 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 stämman.

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 1 315 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.

JMG

3/21
MD EP
TB TH JG

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 101 863	13 108 080
Hyror	1 855 576	1 815 909
Bredband	17	0
Övriga intäkter	396 982	387 072
Bruttoomsättning	<u>15 354 438</u>	<u>15 311 061</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 743	-3 246
Hyresförluster	-20	-45
	15 352 675	15 307 770
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 544 725	1 327 823
Reparationer	940 522	978 420
El	1 318 819	451 012
Uppvärmning	1 740 695	3 195 445
Vatten	590 042	559 292
Sophämtning	571 434	516 875
Fastighetsförsäkring	154 126	153 851
Kabel-TV och bredband	149 150	169 035
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	827 565	838 785
Förvaltningsarvoden	387 498	404 149
Övriga driftkostnader	172 697	161 459
	8 397 273	8 756 146
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	184 003	181 630
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 602	107 989
Administrationskostnader	250 924	153 637
Extern revision	33 000	30 000
Konsultkostnader	89 405	-45 950
Medlemsavgifter	73 953	71 406
	688 886	498 712
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	238 419	211 380
Revisionsarvode	7 000	6 500
Löner och övriga ersättningar	3 069	201 898
Sociala avgifter	67 885	107 086
Pensionskostnader och förpliktelser	200	3 387
Övriga personalkostnader	0	3 002
	316 573	533 253
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	599	947
Ränteintäkter HSB placeringskonto	537	537
Ränteintäkter HSB bunden placering	44 753	50 931
Övriga ränteintäkter	568	2 158
	46 457	54 573
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	290 028	198 606
Övriga räntekostnader	147	26
	290 175	198 632

dm

A
777
ML d/ep
TB
Ru
Kuz

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter	2018-08-31	2017-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	91 452 669	84 167 430
Anskaffningsvärde mark	423 190	423 190
Årets investeringar	4 609 922	7 285 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 485 781	91 875 859
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-33 132 735	-30 916 805
Årets avskrivningar	-2 416 339	-2 215 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 549 074	-33 132 735
Utgående bokfört värde	60 936 707	58 743 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	181 000 000	181 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	332 000 000	332 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 600 000	6 600 000
Summa taxeringsvärde	526 000 000	526 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	775 849	706 865
Årets investeringar	149 899	68 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	925 748	775 849
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-664 175	-606 310
Årets avskrivningar	-82 538	-57 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-746 713	-664 175
Bokfört värde	179 035	111 674
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	582 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 913	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Aktier Windy ek.förening 25 st á 4 040 kr	101 000	101 000
Nedskrivning aktier Windy ek.förening	-20 200	0
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 300	101 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Bostadsrätter		
Bostadsrättslokal i Brf Marmorn	0	2 125 000
	0	2 125 000
Bostadsrättslokalen" dödades" på ordinarie föreningsstämma 2018-01-25 , se §20 stämmoprotokoll. Det bokförda värdet, 2 125 000 kr, har flyttats till anläggningstillgångarna.		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	10 917
Övriga fordringar	9 500	500
	9 500	11 417

O M H

771 A
md ep
tu Aug

**HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm**

Noter		2018-08-31	2017-08-31			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	173 015	239 601			
	Upplupna intäkter	8 183	8 073			
		181 198	247 674			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	8 000 000			
		10 000 000	8 000 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	5 735	6 489			
	Handelsbanken	12 343	15 450			
	Nordea	19 931	19 931			
		38 009	41 870			
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	10 397 462	3 101 804
	Resultatdisposition			0	3 101 804	-3 101 804
	Årets resultat					3 207 348
	Belopp vid årets slut	849 750	3 428 426	11 849 515	13 499 266	3 207 348
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	86902	0,50%	2018-09-20	3 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788733301	0,85%	2019-09-16	7 354 000	0
	Stadshypotek	86390	0,85%	2021-03-01	4 000 000	0
	Stadshypotek	89002	0,50%	2018-10-29	7 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788805655	0,49%	2018-09-01	9 773 776	154 320
	Nordea Hypotek	39788805663	0,49%	2018-09-01	1 500 000	0
	Stadshypotek	60905	0,94%	2020-10-30	5 715 000	60 000
					38 842 776	214 320
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 628 456
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 814 056
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				44 323 600	44 323 600
	Fastighetsinteckningari eget förvar				22 522 800	22 522 800
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				59 636	53 866
	Källskatt				0	2 386
	Övriga kortfristiga skulder				601	0
					60 237	56 252
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 266 269	1 256 303
	Övriga upplupna kostnader				956 149	1 185 236
					2 222 418	2 441 539

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

dmh

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FZP H", "med EP", "TB", and "M Ing".



HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Noter

2018-08-31

2017-08-31

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2018-10-15

Anette Ekstrand

Björn Johanson

Bo Andersson

Elisabeth Palmgren

Håkan Sjöberg

Karl-Axel Jonsson

Mathias Lidberg

Thomas Bergman

Thomas Kvaernå

Vår revisionsberättelse har 2018 - 11 - 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2017 – 31 augusti 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vårt 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2017 – 31 augusti 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uth

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Stockholm den 14 / 11 2018



Carina Toresson
Toresson Revision AB



Monica Kroon
Internrevisor

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2018/2019

	Budget 2017/2018	Bokslut 2017/2018	Budget 2018/2019
Intäkter			
Hysesintäkter lokaler	1 176 000	1 195 042	1 200 000
Hysesintäkter biluppstplats	484 000	485 934	482 000
Hysesintäkter övriga objekt			
Årsavgifter bostäder	13 108 080	13 101 863	13 108 000
Hyror, föreningslokal			
Hysesbortfall p-platser		-1 743	
Hyses- o avgiftsförluster		-20	
Fakturerad fastighetsskatt		14 300	15 600
Övriga avgifter	25 000	31 467	25 000
Avgift andrahandsupplåtelse	130 000	151 259	130 000
Hyror gästrum	100 000	128 850	100 000
Andrahandsavgifter			
Indrivning/Inkasso		2 640	
Överlåtelseavgift	80 000	90 301	80 000
Pantförskrivningsavgifter	80 000	88 472	80 000
Försäkringsersättningar			
Övriga rörelseintäkter	5 000	64 310	10 000

Nettoomsättning	15 188 080	15 352 675	15 230 600
------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Fastighetskostnader

Driftskostnader

Personalkostnader

Löner till kollektivanställda		-2 740	
Semesterlöner kollektiv anställda		-329	
Arvoden förtroendevalda	-275 000	-238 419	-275 000
Arvoden revisorer	-6 500	-7 000	-7 000
Arvoden övriga	-5 000		
Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	-88 447	-67 885	-88 604
Särskild löneskatt			
Uttagsbeskattning			
Övriga personalkostnader			
Arbetsmarknadsförsäkring kollektivanställda		-200	
Arbetsmarknadsförsäkring tjänstemän			
Kostn för konferenser	-10 000		
Summa personalkostnader	-384 947	-316 573	-370 604

Fastighetsskötsel och lokalvård

Fastighetsskötsel byggnad	-800 000	-801 217	-815 000
Fastighetsskötsel mark	-211 000	-232 988	-238 000
Serviceavtal, extra tillägsarbeten			
Städ	-375 000	-393 054	-371 000
Städ, extra	-31 000	-30 400	-31 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)			
Snörenhållning	-100 000	-87 065	-100 000
Summa fastighetsskötsel och städ	-1 517 000	-1 544 724	-1 555 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2018/2019

	Budget 2017/2018	Bokslut 2017/2018	Budget 2018/2019
Reparationer			
Löp underhåll, byggnad	-1 000 000	-112 210	-1 000 000
Löp underhåll, dörrar		-8 055	
Löp underhåll, V A		-70 808	
Löp underhåll, tvättutrustning		-23 595	
Löp underhåll, sop- / miljöanläggning		-14 274	
Löp underhåll, sopsug		-10 282	
Löp underhåll, värme		-117 486	
Löp underhåll, ventilation		-711	
Löp underhåll, el		-121 196	
Löp underhåll, antenn/bredband			
Löp underhåll, hiss		-219 137	
Löp underhåll, avloppsrör		-3 472	
Löp underhåll, tak		-14 794	
Löp underhåll, fönster		-30 658	
Löp underhåll, balkong			
Löp underhåll, markytor		-93 522	
Löp underhåll, p-platser		-4 850	
Löp underhåll, hyreslokal			
Löp underhåll, nycklar/låssystem		-51 475	
Löp underhåll, jourutr. montör		-35 309	
Skador och självrisker		-7 100	
Vattenskador		-1 588	
Löp underhåll, övrigt			
Summa reparationer	-1 000 000	-940 522	-1 000 000
Taxebundna utgifter			
El, fastighet	-600 000	-1 318 819	-1 410 000
Fjärrvärme	-2 200 000	-1 740 695	-1 600 000
Vatten	-580 000	-590 042	-610 000
Sophämtning			
Sopsuganläggning	-341 000	-382 176	-390 000
Grovsopor	-120 000	-132 502	-130 000
Källsortering/Returpapper	-60 000	-56 756	-60 000
Summa taxebundna utgifter	-3 901 000	-4 220 990	-4 200 000
Övriga avgifter			
Fastighetsförsäkringar	-157 000	-154 126	-157 000
Bevakningskostnader			
Kabel-TV	-145 000	-145 549	-145 000
Datakommunikation, ex bredband	-2 000	-3 601	-4 000
Summa övriga avgifter	-304 000	-303 276	-306 000
Förvaltningsarvoden			
Ekonomiförvaltning	-382 000	-374 404	-382 000
Administrativ förvaltning			
Övriga köpta tjänster	-20 000	-13 094	-20 000
Summa förvaltningsarvoden	-402 000	-387 498	-402 000

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2018/2019

	Budget 2017/2018	Bokslut 2017/2018	Budget 2018/2019
Övrig drift			
Tomträttsavgäld			
Hyror och arrenden	-182 000	-184 003	-185 000
Förbrukningsinventarier	-55 000	-7 032	-55 000
Inköp verktyg och handredskap			
Datakostnader, övriga	-5 000	-650	-5 000
Varuinköp för förbrukning	-120 000	-49 921	-120 000
Övriga bilkostnader			
Möteskostnader stämma	-20 000	-23 750	-20 000
Möteskostnader styrelse	-15 000	-13 334	-15 000
Möteskostnader övriga	-3 000		-3 000
Föreningsverksamhet	-30 000	-10 728	-30 000
Informationsmaterial			
Kostnad för årsredovisning	-30 000	-26 616	-30 000
Gästlägenhet	-10 000	-3 219	-10 000
Övriga driftskostnader	-5 000	-106 327	-5 000
Representation/Uppvaktning			
Gåvor	-5 000	-700	-5 000
Kontorsmateriel	-20 000	-22 158	-20 000
Trycksaker	-40 000	-9 763	-40 000
Kopiering	-3 000		-3 000
Telefon	-30 000	-23 775	-30 000
Post	-3 000	-2 114	-3 000
Betalningsföreläggande			
Långtidsbevakning inkasso	-5 000	-3 778	-5 000
Juristarvode	-10 000		-10 000
Konstaterade kundförluster			
Överlåtelseavgift	-80 000	-63 361	-80 000
Pantavgift	-80 000	-89 136	-80 000
Revision	-35 000	-33 000	-35 000
Övr adm kostnader		-3 761	
Bolagsverket, avg	-2 700	-900	-2 700
Konsultkostnad		-87 055	
Övriga externa tjänster	-15 000	-2 350	-15 000
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur			
Medlemsavgifter HSB	-65 000	-67 287	-65 000
Medlemsavgifter, övriga	-9 000	-6 666	-9 000
Summa övrig drift	-877 700	-841 384	-880 700
Summa driftskostnader	-8 386 647	-8 554 967	-8 714 304
Planerat underhåll			
Planerat underhåll, byggnader			
Planerat underhåll, bygg tvätt			
Planerat underhåll, gem utrymmen			
Planerat underhåll , bygg fönster			
Planerat underhåll, markytor			
Planerat underhåll, övrigt	-50 000		
Summa planerat underhåll	-50 000	0	0

HSB Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Budget 2018/2019

	Budget 2017/2018	Bokslut 2017/2018	Budget 2018/2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt	-130 000	-108 000	-130 000
Justering fastighetsskatt föreg. år			
Kommunal fastighetsavgift	-709 000	-719 565	-720 000
Summa fastighetsskatt	-839 000	-827 565	-850 000
Avskrivningar			
Avskrivning på byggnader	-1 343 964	-2 416 339	-1 343 964
Avskrivning på om- och tillbyggnader	-1 056 773		-1 066 168
Avskrivning på maskiner och inventarier	-38 351	-82 538	-26 209
Summa avskrivningar	-2 439 088	-2 498 877	-2 436 341
Summa fastighetskostnader	-11 714 735	-11 881 409	-12 000 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter			
Ränteintäkter från HSB Avräkningskonto	1 123	599	433
Ränteintäkter från HSB Placeringskonto		537	
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar		544	
Ränteintäkter 3-mån inlåning	47 643	44 753	45 000
Skattefria ränteintäkter		24	
Vinst avyttring obl o övr värdepapper			
Summa ränteintäkter	48 766	46 457	45 433
Räntekostnader			
Räntekostnader fastighetslån	-373 000	-290 028	-325 000
Räntekostnader dröjsmålsränta		-147	
Nedskrivning övriga fordringar		-20 200	
Summa räntekostnader	-373 000	-310 375	-325 000
Summa finansiella kostnader	-324 234	-263 918	-279 567
Avlyft från yttre fond	50 000	0	
Årets resultat	3 199 111	3 207 348	2 950 388



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