HSB Brf Pargas

Årsredovisning

2016

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s Brf Pargas nr 195 i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 1 juni 2017 kl. 19.00.

Plats: Brf Akallahöjdens föreningslokal, Pargasgatan 27 – OBSERVERA PLATSEN!! Kaffe med tilltugg serveras från kl. 18.30.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av distriktsombud och -suppleanter
17. Val av valberedning
18. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin röst genom ombud endast genom make/maka, med medlemmen varaktigt sammanboende närstående eller annan medlem. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombud skall visa upp skriftlig dagtecknad fullmakt.

MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL!

Kista i maj 2017/Styrelsen

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Org.nr: 716416-6501

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF PARGAS NR 195 I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Pargas upplåter bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Pargas 1 och Pargas 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	233	18322
Hyresrätter	-	-
Lokaler	13	1393
Parkeringsplatser	26	-
Garageplatser	109	-

Föreningens fastighet är byggd 1977-1978. Värdeår är 1978.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Akalla-Husby Nätort samt i Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby-Akalla.

Akalla-Husby Nätort består av 5 samverkande bostadsrätts- och 1 egnahemsförening i Husby och Akalla. Föreningen äger och driver ett informationsnät i Akalla och Husby för telefon, TV och datakommunikation. Bredbandstjänsten utförs av Bahnhof och TV-tjänsten av ComHem.
Brf Pargas andel i Akalla-Husby Nätort är 11,6%.

Samfällighetsföreningen för sopsug i Husby och Akalla äger och driver en sopsugsanläggning för hushållssopor. Brf Pargas andel i föreningen är 3%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter
Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll
Fritext angående planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017 - 2018	Garage	Reparation betongstomme, ny belysning samt målning
2018 – 2019	Garage	Tätning garagetak
2019 - 2020	Gårdar	Renovering planteringar och lekplatser
2021 – 2022	Trapphus mm	Renovering trapphus samt målning loftgångsdörrar
2020 - 2022	Hissar	Renovering och ombyggnad hissar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Tak	Byte takpapp
2009	Entréportar	Byte portar samt installation av lås- och bokningssystem
2010	Undercentraler	Byte av föreningens två undercentraler
2011	Fönster mm	Byte av ytterbågar och renovering av karmar i fönster utan skydda av loftgång samt byte av samtliga isolerrutor
2015	Ventilation	Byte av samtliga centralfläktar samt injustering
2016	Taksäkerhet	Montering glidskenor

Övriga väsentliga händelser
Sedan år 2012 har tre lokaler gjorts om till två gästlägenheter respektive ett gästrum. År 2014 har grovtvättstugan belägen i Mariehamnsgatan 14 renoverats.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Ohlsson	Ordförande
Anders Hansson	Vice ordförandet
Leif Held	Ledamot, sekreterare
Lucas Held	Ledamot
Lars Juselius	Ledamot
Susanne Lindblom	Ledamot
Herbert Silbermann	Ledamot
Jan Olofsson	HSB-ledamot
Marie-Louise Larsson	Suppleant
Mikael Lindgren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Held, Lucas Held, Herbert Silbermann samt Marie-Louise Larsson och Mikael Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Hans Ohlsson, Anders Hansson, Leif Held samt Herbert Silbermann.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Nicholas Balanikas	Föreningsvald ordinarie
Ted Popoff	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit vakant.

Valberedning
Valberedningen består av Hans Westerlund (sammankallande), Jan-Erik Gustavsson och Elena Moron.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-11-08.

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

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 305 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 24 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	14 812	14 826	15 153	15 638	14 739
Rörelseresultat	3 720	3 440	4 086	3 333	4 124
Resultat efter finansiella poster	**2 042**	**1 735**	**1 965**	**1 050**	**1 795**
Balansomslutning	68 528	65 685	63 839	62 951	61 265
Årsavgifts-& hyresbortfall tkr	67	51	53	36	28
Årsavgift*, kr/kvm	702	701	701	701	701
Drift, kr/kvm**	488	470	417	487	463
Banklån tkr	51560	51600	51650	51800	51800
Belåning, kr/kvm	2 814	2 386	2 389	2 396	2 396
Soliditet, %	14	15	13	10	9
Kassalikviditet***	3,9	3,8	3,8	2,2	2,1

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)
*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.
*** Kvoten mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	*3 778 700*	*2 438 067*	*2 242 894*	*1 735 337*
Reservering till fond 2016		932 000	-932 000	
Reservering till fond 2015		1 111 000	-1 111 000	
I anspråktagande av fond 2016		0	0	
I anspråktagande av fond 2015		-106 615	1 841 952	
Balanserad i ny räkning				*-1 735 337*
Årets resultat				2 041 843
Belopp vid årets slut	3 778 700	4 374 452	2 041 846	2 041 843

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition	
Balanserat resultat	2 973 846
Årets resultat	2 041 843
Reservering till underhållsfond	-932 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	4 083 689

Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	4 083 689

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

Kista den 9 maj 2017
HSB:s Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Styrelsen

Hans Ohlsson
Ordförande

Leif Held
Sekreterare

Anders Hansson
Ledamot

Herbert Silbermann
Ledamot

Lucas Held
Ledamot

Lars Juselius
Ledamot

Susanne Lindblom
Ledamot

Jan Olofsson
Ledamot HSB

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 811 515	14 825 692
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 618 395	-9 264 126
Övriga externa kostnader	Not 3	-473 934	-564 897
Planerat underhåll		-9 556	-106 615
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-191 558	-201 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 247 707	-1 247 707
Summa rörelsekostnader		-11 541 150	-11 385 295
Rörelseresultat		**3 270 365**	**3 440 398**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 753	9 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 240 275	-1 714 716
Summa finansiella poster		-1 228 523	-1 705 061
Årets resultat		**2 041 843**	**1 735 337**

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	49 507 353	50 755 060
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	333 748	27 713
		49 841 101	50 782 773
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	10 700	10 700
		10 700	10 700
Summa anläggningstillgångar		49 851 801	50 793 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		291 051	62 914
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 441 754	9 166 906
Placeringskonto HSB Stockholm		4 059 281	4 055 215
Övriga fordringar	Not 11	14 775	14 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	953 041	684 290
		17 759 902	13 984 136
Kortfristiga placeringar	Not 13	608	583
Kassa och bank	Not 14	915 682	907 379
Summa omsättningstillgångar		18 676 192	14 892 098
Summa tillgångar		**68 527 993**	**65 685 571**

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 778 700	3 778 700
Yttre underhållsfond		4 374 452	2 438 067
		8 153 152	6 216 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 041 846	2 242 894
Årets resultat		2 041 843	1 735 337
		4 083 689	3 978 231
Summa eget kapital		12 236 841	10 194 999
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	51 560 250	51 600 000
		51 560 250	51 600 000
Korfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	22 738
Leverantörsskulder		1 304 577	723 407
Skatteskulder		99 211	20 581
Fond för inre underhåll		1 122 779	1 101 970
Övriga skulder	Not 17	159 255	173 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 045 079	1 848 752
		4 730 901	3 890 573
Summa skulder		56 291 151	55 490 573
Summa eget kapital och skulder		**68 527 993**	**65 685 571**

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 041 843	1 735 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 247 707	1 247 707
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 289 550	2 983 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-496 852	237 776
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	863 066	141 667
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 655 764	3 362 486
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-306 035	-283 921
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-306 035	-283 921
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-62 488	-31 073
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 488	-31 073
Årets kassaflöde	**3 287 241**	**3 047 492**
Likvida medel vid årets början	**14 130 083**	**11 082 591**
Likvida medel vid årets slut	**17 417 324**	**14 130 083**

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

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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.

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 1,988 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning har skett med 20% på anskaffningskostnaden. Är helt 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 1 268 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34 169 105 kr.

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	12 858 708	12 858 711
	Hyror	1 585 962	1 548 430
	Bredband	360	360
	Ersättning från försäkringsbolag	34 961	0
	Övriga intäkter	586 911	599 345
	Bruttoomsättning	15 066 902	15 006 846
	Avgifts- och hyresbortfall	-67 260	-51 339
	Hyresförluster	-58 382	-70
	Avsatt till inre fond	-129 745	-129 744
		14 811 515	**14 825 692**
Not 2	**Drifts och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 163 814	1 203 339
	Reparationer	1 187 311	1 333 516
	El	385 837	388 061
	Uppvärmning	2 759 608	2 701 830
	Vatten	552 272	493 912
	Sophämtning	724 753	415 694
	Fastighetsförsäkring	242 563	231 399
	Kabel-TV och bredband	342 730	344 591
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	431 444	367 189
	Förvaltningsarvoden	688 836	632 729
	Tomträttsavgäld	1 066 900	1 071 771
	Övriga driftkostnader	72 328	80 095
		9 618 395	**9 264 126**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	116 409	104 660
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	161 861	194 356
	Administrationskostnader	82 489	149 891
	Extern revision	18 800	18 400
	Medlemsavgifter	94 375	97 590
		473 934	**564 897**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	130 000	119 999
	Revisionsarvode	10 000	9 700
	Övriga arvoden	16 500	29 580
	Sociala avgifter	33 558	37 171
	Övriga personalkostnader	1 500	5 500
		191 558	**201 950**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 900	3 262
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 066	5 636
	Ränteintäkter skattekonto	102	83
	Övriga ränteintäkter	2 685	674
		11 753	**9 656**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	373 862	526 978
	Ränteswap kostnader	859 507	1 181 630
	Övriga räntekostnader	6 907	6 108
		1 240 275	**1 714 716**

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	62 752 524	62 456 248
	Årets investeringar	0	296 276
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 752 524**	**62 752 524**
	Ingående avskrivningar	-11 997 464	-10 749 757
	Årets avskrivningar	-1 247 707	-1 247 707
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-13 245 171**	**-11 997 464**
	Utgående bokfört värde	**49 507 353**	**50 755 060**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	4 567 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	6 000 000	1 595 000
	Summa taxeringsvärde	**147 600 000**	**128 162 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	35 121	35 121
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**35 121**	**35 121**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-35 121	-35 121
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-35 121**	**-35 121**
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	27 713	40 068
	Omklassificering	0	-40 068
	Årets investeringar	306 035	323 989
	Omklassificering till byggnad	0	-296 276
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**333 748**	**27 713**
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 700**	**10 700**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i AHN Akalla Husby Nätort	10 000	10 000
	Andel i Fonus	200	200
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	14 775	14 811
		14 775	**14 811**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	929 052	665 126
	Upplupna intäkter	23 989	19 164
		953 041	**684 290**

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

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Fonus Medlemskonto	608	583
		608	**583**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	0	482
	Nordea	175 002	169 885
	Swedbank	565 719	565 719
	Övriga bankkonton	174 962	171 294
		915 682	**907 379**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 778 700	2 438 067	2 242 894	1 735 337
Resultatdisposition		1 936 385	-201 048	-1 735 337
Årets resultat				2 041 843
Belopp vid årets slut	**3 778 700**	**4 374 452**	**2 041 846**	**2 041 843**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer		Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538665	*	1,08%	2019-03-20	9 800 000	0
Nordea Hypotek	39788573983		0,77%	2017-03-08	5 260 250	53 000
Nordea Hypotek	39788673554		1,00%	2019-03-20	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788712177		0,29%	2018-03-29	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788712185		0,29%	2018-03-29	9 000 000	0
Nordea Hypotek	39788712193	*	0,29%	2018-03-29	7 500 000	0
					51 560 250	**53 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	51 507 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	51 295 250

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	58 821 000	58 821 000

*De rörliga lånen i Nordea
(Nominellt belopp per 30 december 9 000 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,03%
löptiden på ränteswapen är 8 år och förfaller 29 mars 2018 Marknadsvärdet är 511 142 kr
(Nominellt belopp per 30 december 7 500 000 kr) har ränteswapats till bundna räntan 4,04%
löptiden på ränteswapen är 9 år och förfaller 30 mars 2020 Marknadsvärdet är 1 026 592 kr

Not 17	Övriga skulder		
	Depositioner	37 866	36 816
	Momsskuld	121 389	128 485
	Källskatt	0	7 824
		159 255	**173 125**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	33 014	40 312
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 250 233	1 271 293
	Övriga upplupna kostnader	761 832	537 147
		2 045 079	**1 848 752**

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31

Stockholm, den 2017-05-10

Anders Hansson

Hans Ohlsson

Herbert Silbermann

Jan Olofsson

Lars Juselius

Leif Held

Lucas Held

Susanne Lindblom

Vår revisionsberättelse har 2017-05-18 lämnats beträffande denna årsredovisning

Nicholas Balanikas

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm org.nr. 716416-6501.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pargas nr 195 i Stockholm för år 2016.

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 2016 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. Revisorernas 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.

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. De 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 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 Pargas nr 195 i Stockholm för år 2016 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. Revisorn 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.

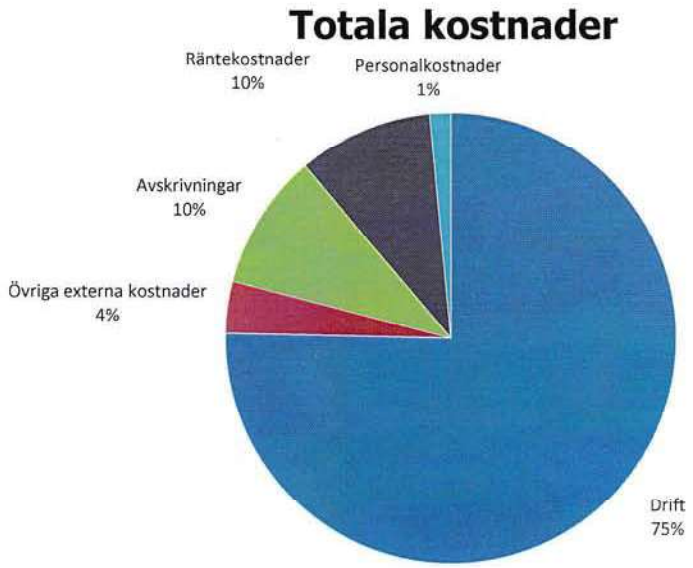
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

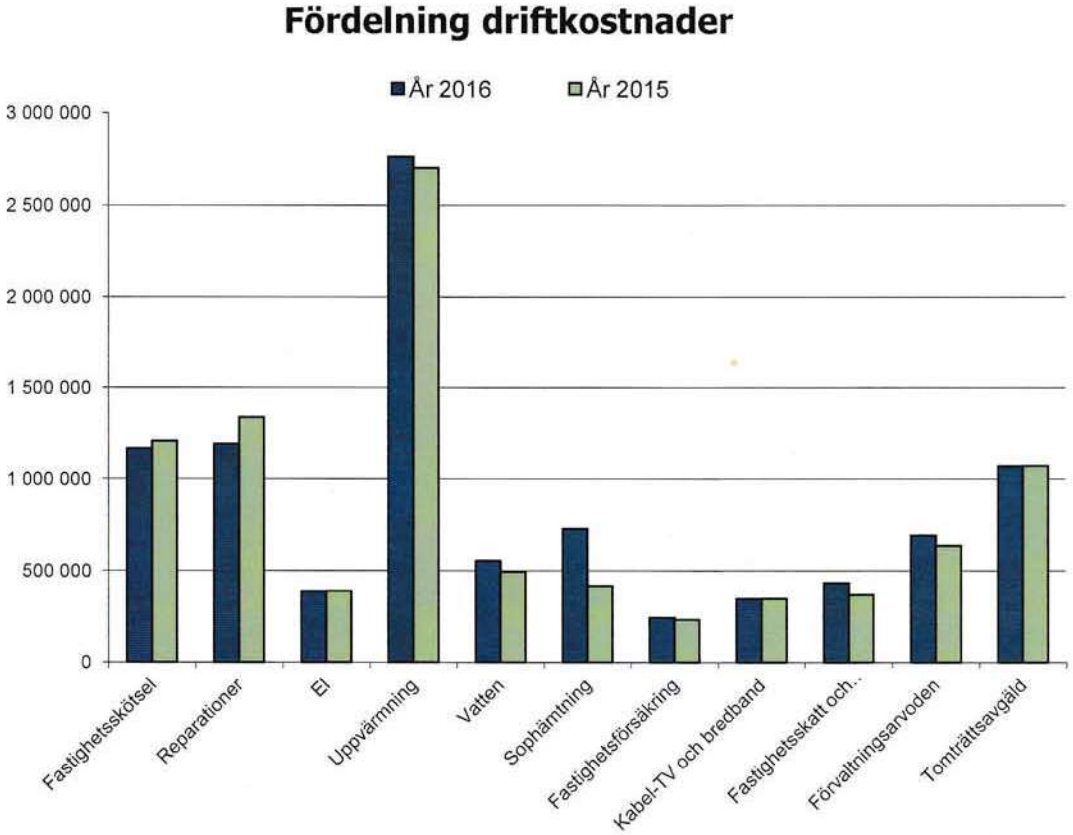
Stockholm den 18 05 2017

Nicholas Balamikas
Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak
BoRevision
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Pargas nr 195 i Stockholm





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.

Soliditet: beräknats som kvoten mellan det totala egna kapitalet och samtliga tillgångar (=balansomslutningen). Detta nyckeltal visar i hur hög grad föreningens tillgångar finansierats med egna medel. Ju högre soliditeten är, ju större möjlighet har föreningen att kunna ta upp lån för att finansiera större utgifter – främst planerat underhåll. Soliditeten kan baseras på tillgångarnas bokförda värde eller på dessas aktuella marknadsvärde.

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 avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

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

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

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 bevittnad)

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" x12 täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. **Du bor tryggt.**

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen — genom HSB-ledamoten — har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

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

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