

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Foto: Anders Wånell

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och för några viktiga områden en lite fylligare bild av året som gått. Efter styrelsens förvaltningsberättelse redovisar styrelsen hur den hanterat de motioner som bifölls vid 2017 års årsstämma. I avsnittet Året som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm.

I separat dokument hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Även revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Sven Erik Wånell, ordförande

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2017	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter.....	3
Medlemmar.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Årsavgifter	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Miljö- och energi	4
Lokalhyresgästerna.....	5
Förvaltningen	5
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information	5
Grannsamverkan.....	5
Trivsel, gemenskap, ansvar	5
Information och kommunikation	6
Föreningen.....	6
Underhålls- och investeringsplan.....	8
Förvaltningen	8
Ekonomi	8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning.....	9
Resultat och ställning - femårsöversikt	10
Förändring av eget kapital.....	10
Disposition av årets resultat	10
Motioner vid 2017 års föreningsstämma	11
Åren som kommer.....	11
Underhållsplan.....	11
Årsredovisning	12
Revisionsberättelse.....	12

Förvaltningsberättelse 2017

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökbloomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER			604	
Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.				
Totala lägenhetsytan			43 600 m ²	
Den totala lokalytan inkl. garage mm			6 300 m ²	
Total yta			49 900 m ²	

Antal parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav 2 för handikappade och 17 gästplatser

Antal garageplatser för bil 148

för moped eller motorcykel 13

Föreningens fastigheter är byggda 1962-1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

AW

Medlemmar

Föreningen hade 759 (732 år 2016) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 46 (66) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

År 2017 sänktes årsavgiften med 1,5 procent vilket motsvarar avsättningen till inre fonden. Från och med 2018 görs ingen avsättning till inre fonden.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har den största underhållsåtgärden varit upprustning av gården kv. Solvändan (Pyrolavägen 32–50). Arbetet med att följa trädvårdsplanen har fortsatt. Byte har skett till mer hållbara och energisnåla armaturer i utebelysningen. Fyra parkeringsplatser har fått laddstolpar, vilket föreningen fått statsbidrag för.

Övergång till jordbehållare har skett för Pyrolavägen 34–50 och förberetts för Pyrolavägen 19–25. Under året har två studier genomförts av konsultföretaget SWECO för att ge styrelsen vägledning inför det fortsatta arbetet med att få en hantering av föreningens avfall som svarar mot dagens krav på arbetsmiljö och ger bäst förutsättningar för att återvinna eller nyttiggöra avfallet.

Rören mellan takfläktarna och värmepumparna i källarna i höghusen har bytts.

Målning har skett av alla gemensamma utrymmen i låghusen. Armaturerna har bytts till mer energisnåla.

Takpapp har bytts på "Cleopatrahuset".

Skorstenen från den f.d. panncentralen Pyrolavägen 30 har rivits eftersom den pga. nedfallande tegelflis blivit en säkerhetsrisk.

Alla medlemmar har fått nya brandvarnare till sina lägenheter.

Föreningen har arbetat med vissa kvarstående frågor från tidigare entreprenader. Med ByggPartner, föreningens entreprenör för stambytet har det främst gällt att medlemmar fått vänta alltför länge på garantiåtgärder samt det långsamma arbetet med att åtgärda för varmt kallvatten i Pyrolavägen 32 och halva Pyrolavägen 28 och otätheter i ventilation i vissa lägenheter. Med Säkerhetsintegrering, entreprenör för nya lås-passer- och bокningssystemet, har det varit upprepad dialog kring instabilitet i systemet.

Miljö- och energi

De nya mer energisnåla och energibesparande takfläktarna, energisnål belysning och maskiner i tvättstugan har bidragit till att föreningens elkostnader sänkts med 180 000 kr (12 %).

Arbetet med att få värmepumparna i höghusen att fungera optimalt spar inte bara pengar utan är också miljömässigt bra genom minskad fjärrvärmeförbrukning. Kostnaderna för köp av fjärrvärme var 685 000 kr lägre 2017 än 2016 (13 %).

De energibesparande blandare som installerades i badrummen i samband med stambytet ger lägre värme- och vattenförbrukning, liksom de nya maskinerna i tvättstugan. Kostnaderna för köp av vatten har minskat med 233 000 kr (22 %) jämfört med 2016, och då var vattenförbrukningen 15 procent lägre än före stambytet (2012).

MW

Föreningen har fortsatt arbetet med att nyttiggöra vårt avfall. Övergång till stadens matavfallsinsamling har förberetts. Möjligheten att lämna osorterat grovavfall i grovsoprummet har upphört och ersatts med mobil hämtning där grovavfallet sorteras. Det är huvudorsaken till att kostnaderna för avfallshanteringen 2017 var 129 000 kr (11 %) lägre än 2016.

Lokalhyresgästerna

Fyra hyreslokaler har bytt hyresgäster under året. Några hyresavtal har förhandlats om. Vid årsskiftet 2017/18 var alla lokalerna uthyrda. Vissa hyresförluster har uppstått under året.

Förvaltningen

Avtalen med HSB Stockholm och Svensk Markservice löpte ut till årsskiftet 2017/18. Avtalet med HSB Stockholm omförhandlades för att ännu bättre svara mot föreningens behov. Tydligare krav infördes för bl.a. svars- och handläggningstider på Kund- och medlemsservice. Det nya avtalet gäller till årsskiftet 2019/2020. I avtalet med Svensk Markservice infördes en del förändringar, bl.a. avseende snöröjning och halkbekämpning, och en klausul att avtalet kan sägas upp efter ett år om entreprenören inte sköter vinterunderhållet så som avtalet kräver. Också det avtalet gäller till årsskiftet 2019/2020.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Vid föreningsmöte den 7 december informerade polis och räddningstjänst om hur vi kan skydda vårt hem och bostadsområde. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Traditionsenligt ordnade bostadsrättsföreningen tillsammans med Skärsätra villaägareförening Valborgsfirande. Över 100 medlemmar samlades på torget med facklor och tågade ner till Parksätrastranden på Valborgsmässoafton. Totalt kom uppskattningsvis cirka 1 000 deltagare. Anna Rheyneuclaudes Kihlman, kommunstyrelsens ordförande, talade och Lidingö vox sjöng.

I maj ordnade trivselgruppen en uppskattad Loppis.

Cyklar som tagits bort från cykelkällarna därför att de inte har någon ägare har skänkts till vänverksamheten i Lidingö att kunna användas för flyktingar.

Det finns en Facebooksida för att föreningens medlemmar ska kunna kommunicera med varandra och t.ex. byta tjänster och på andra sätt stärka grannsamverkan. Det är för närvarande cirka 350 personer anslutna till sidan.

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den. Trivselgruppen har också möblerat en samlingshörna i tvättstugehuset.

Vid årsskiftet 2016/17 öppnades föreningens gymlokal i det nyombyggda tvättstugehuset. Gymmet har för närvarande cirka 185 medlemmar.

Några "träffas och lära känna varandra dagar" har genomförts i vissa hus, där engagerade medlemmar tagit initiativet. Trivselgruppens och styrelsens förhoppning är att fler hus ska nappa på denna idé.



Pyrolaklubben har funnits i 29 år, och bedriver verksamhet för de medlemmar som är lediga dagtid. Under 2017 ordnade klubben 9 sammankomster med mellan 15–23 deltagare, med underhållning, information och en utflykt. I september invigdes den nyrenoverade boulebanan i kv. Solvändan. Klubben fick 7 000 kr i verksamhetsbidrag från föreningen.

Bostadsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupadalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningens kassör för att ställa sig i kö (se hemsidan).

Under 2017 erhöll Koloniföreningen från Bostadsrättsföreningen jord, sand, plattor, växter och soffgrupp som blivit över då området Solvändan upprustats. Detta har nu återanvänts. En arbetsgrupp i Koloniföreningen har iordningställt och skapat en ny uteplats, "Solgläntan". Uteplatsen kunde invigas den 16 september då Koloniföreningen firade 20-års Jubileum. Uteplatsen är tänkt att även kunna vara en plats där de boende i området kan vila och njuta av den stillhet som vilar över platsen.

Styrelsens vice ordförande Christer Ramstedt samordnar frivilliga som flaggar i centrum på de officiella flaggdagarna. Fler frivilliga välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Under året har 21 Nyhetsbrev kommit ut. Nyhetsbrevet är tillgängligt via den elektroniska anslagstavlan, ens dator eller mobil. Man kan också få det per e-post, drygt hundra medlemmar har lämnat sin e-postadress och får det på det viset. Det går också att hämta brevet på expeditionen. Medlemmar som inte kan ta sig till expeditionen kan få den till sin fastighetsbox.

Utöver Nyhetsbrevet har information delats ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till årsmötet, och ett Pyrolabladd kommit ut under hösten.

Förvaltningen informerar via porttavlor.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen sker via Kund- och medlemservice, HSB Stockholm, via webb, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar förutom i juli.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post till ordföranden eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Antalet röstberättigade medlemmar var 58 varav 5 genom fullmakt.

Föreningsmöten

Föreningsmöten har hållits:

- Den 19 januari om upprustningen av kv. Solvändan, då särskilt de som bor vid denna gård var inbjudna.
- Den 7 februari om underhållsplanen, hantering av grovsopor mm
- Den 19 april om hur vi genom olika aktiviteter kan stärka gemenskapen, grannsamverkan och trygghet i vårt bostadsområde.

Agw

- Den 2 maj om frågor som kommer att behandlas på stämman och samtal om hur vår förvaltning fungerar.
- Den 17 oktober information om hur HSB och vår bostadsrättsförening fungerar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Sven-Erik Wånell
Vice ordförande	Christer Ramstedt
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg
	Klas Engdal
	Kent Lindqvist (från 16/5)
	Caroline Lundberg
	André Prejner (från 16/5)
	Olov Rahlén (till 16/5)
	Robert Sahlberg (från 16/5)
	Hans Wiklund
	Egil Öfverholm
HSB Stockholms representant	Stefan Johansson

Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av ordförande och vice ordförande, med förvaltaren adjungerad.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Klas Engdahl, Caroline Lundberg, Robert Sahlberg, Hans Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten samt haft en planeringsdag. Styrelsens arbetsutskott har förberett mötena.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven Erik Wånell, Christer Ramstedt, Egil Öfverholm och Jesper Lundberg till september och Jimmy Andersen från september. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gunnar Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Ingemar Svensson	Föreningsvald ordinarie
Magnus Boström	Ersättare

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

BoRevision AB

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg	Birger Eneroth
Ingrid Hjärthner	Christer Ramstedt
Berith Westman	Hans Wiklund
Egil Öfverholm	Camilla Öhman
suppleanter:	
Astrid Holm	Lars Holm

Valberedning

Valberedningen har bestått av



Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har liksom tidigare år arbetat med olika projektgrupper för de större aktuella frågor föreningen har att hantera; energispargrupp, arbetsgrupp för laddstolpar, passersystem, planering omdaning parkeringsplatser. Vidare har styrelsen några mer permanenta arbetsgrupper; kommunikationsgrupp, framtidsgrupp (förädling av föreningens fastigheter), trivselgruppen, flaggruppen, gymgruppen.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämman beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-12.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll för kommande år redovisas nedan.

Förvaltningen

Jesper Lundberg var föreningens förvaltare till och med augusti, och efterträddes under augusti av Jimmy Andersen. Fastighetsskötare är Ömer Tumturk, som vid behov får hjälp av kollegor på HSB Stockholm. Drifttekniker är Vahid Jafarpour. Expeditionen har varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 10–18. Huvudansvariga under året har varit Emma Karlsson och Anton Printz. Emma ersattes vid årsskiftet 2017/18 av Alexandra Plate. De ingår i Kund och medlemservice som bl.a. sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelse, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköts av HSB Stockholm.

Trappstädningen sköts av entreprenör, personalkooperativa HSB Städ. Markskötsel sköts av Svensk Markservice. Ansvarig är Jenny Yannelos och David Warren har haft huvudansvaret på plats. David avtackades av föreningen när han till årsskiftet 2017/18 gick i pension.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 3,2 mkr (1,1 mkr 2016). Tillsammans med överskott från åren 2014 och 2015 har föreningen fått en god ekonomisk ställning för att klara amorteringar och räntor liksom att kunna hantera kommande större underhållsbehov. En grund har lagts för att kunna ha låga eller inga avgiftshöjningar de närmaste åren. I mars 2018 kunde en extra amortering göras med 13 mkr på föreningens lån.

Intäkterna var 1,5 miljoner kr över budget. Huvudorsaken var ersättning för försäkringsskador med 1,4 mkr. Bostadsrättsavgifterna svarade för 85 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för tio procent och hyror för parkeringsplatser m.m. för resterande fem procent.

Nettoomsättningen uppgick till 37 mkr.



De största enskilda kostnadsposterna var uppvärmning, 4,6 mkr, och avskrivningar, 5,6 mkr. Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 1,7 mkr (3,2 mkr 2016) och det planerade underhållet till totalt 6,5 mkr (3,4 mkr). Räntekostnaderna var 1,8 mkr (1,6 mkr).

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och låneadministration, och med Svensk Markservice om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning sköts av personalägda HSB städ. Föreningen har vidare avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken (Svensk Byggservice), elavtal (Din El) och parkeringsövervakning (Q-park), hiss-service (City Hiss), kabelTV (Comhem) och bredband (Ownit).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen blir genom det stora underhållsbehovet för föreningens nu drygt femtioåriga fastighetsbestånd mer exponerad för förändringar av ränteläget. Just nu gynnas föreningen av låga räntor, men varje procents höjning av räntorna ger en ökad kostnad om cirka 1,8 mkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2017/18 uppgick till 188 mkr. I snitt per lägenhet och månad ger det en ökad avgift om 248 kr (högre för större lägenheter, lägre för mindre). Åren framöver har föreningen flera större projekt, som fasad- och takarbeten, som ytterligare kommer att öka låneskulden.

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2017	2016	2015	2014	2013
Värme					
Fjärrvärme (MWh)	5 262	5 618	5 664	6 006	6 286
Fjärrvärme (kr)	4 550 220	5 235 411	5 235 648	5 455 684	5 785 299
El värmepumpar (kWh)	358 612	368 389	251 272	165 071	162 132
El värmepumpar (kr)	341 561	240 660	214 985	126 915	260 615
Total kostnad	4 891 781	5 476 071	5 450 633	5 582 599	6 045 914
Kr/kWh	0,87	0,91	0,92	0,90	0,94
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	53 601	71 129	52 328	60 124	63 966
Kostnad (kr)	851 324	1 084 501	850 811	893 377	869 545
Kr/kbm	15,88	15,25	16,26	14,86	13,59
Fastighetsel					
Förbrukat (kWh)	612 152	840 993	1 017 819	1 327 529	918 531
Kostnad (kr)	969 947	1 249 880	1 101 640	1 122 439	1 325 370
Kr/kWh	1,58	1,49	1,08	0,85	1,44
Sophämtning					
Kostnad (kr)	1 020 234	1 148 746	1 120 839	1 094 142	1 126 500

Uppgifterna för 2016 och 2017 om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därför den skenbart högre förbrukningen 2016).

A. d. w.

Resultat och ställning - femårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	35 512	35 575	35 541	32 236	29 649
Rörelseresultat tkr	4 992	2 714	12 139	10 098	4 558
Resultat efter finansiella poster tkr	3 156	1 128	10 970	9 326	3 961
Eget kapital tkr	59 456	56 300	55 172	44 202	33 012
Balansomslutning tkr	260 228	243 075	215 716	178 200	114 230
Soliditet i %	23	23	26	25	29
Årsavgifter bostäder kr/kvm	684	694	694	623	566
Hyresintäkter lokaler tkr	3 575	3 456	3 503	3 493	3 468
Bankskuld kr/kvm bostadsyta	4 319	3 966	3 330	2 646	1 521
Belåningsgrad i %	28	26	22	18	11
Avskrivningar kr/kvm	112	96	61	61	108
Räntekostnader kr/kvm	37	32	27	19	15
Likviditet i %	143	23	38	99	82

Definitioner

Soliditet = Eget kapital i % av balansomslutningen

Belåningsgrad = Skulder till kreditinstitut i % av totalt taxeringsvärde

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	33 922 176	12 247 360	1 127 548
Resultatdisposition 2016				1 127 548	-1 127 548
Reservering fond för yttre underhåll 2017			1 214 000	-1 214 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2017			-6 517 920	6 517 920	
Årets resultat					3 155 840
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	28 618 256	18 678 828	3 155 840

Disposition av årets resultat

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	13 374 908
Årets resultat	3 155 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 1 214 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	6 517 920
Summa till stämmans förfogande	21 834 668

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 21 834 668

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

A.W.

Motioner vid 2017 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2017 behandlades 8 motioner. Med anledning av motion om oberoende revisor gjorde styrelsen en utredning som överlämnades till valberedningen under hösten 2017. Tre motioner hade kommit in för sent, varför stämman beslutade att de ska behandlas vid 2018 års stämma.

Åren som kommer

Nedan redovisas den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2018 och de följande fyra åren fram till och med 2022. Under 2019 är avsikten att genomföra en upphandling i konkurrens av förvaltningen av föreningens fastigheter. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet i dialog med Lidingö stad att på ett praktiskt, ekonomiskt försvarbart och miljövänligt sätt hantera hushållssopor, matavfall, förpackningar och grovsopor. Arbetet med att även på andra sätt bli en ännu mer klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Arbetet enligt trädvårdsplanen fortsätter och ska inkludera de två obebyggda tomter föreningen äger. Styrelsen fortsätter arbetet med att förädla föreningens fastigheter så att värdet av de kommersiella ytorna och möjlighet till nybyggnation tas till vara på bästa möjliga sätt.

Underhållsplan

Totalt har i budget för 2018 avsatts 6,1 mkr för planerade underhållsåtgärder. För de närmaste fem åren är de större underhållsåtgärder enligt följande:

2018

Målning gemensamma utrymmen (källare, cykelrum) höghusen och punkthusen.

Kvarstående äldre belysning byts.

Renovering av parkeringsplatsen Py 22–24, omasfaltering, bredda platserna, se över övriga parkeringsplatser och vissa gångvägar

Fortsatt beskärning av träd samt byte träd som inte har livskraft eller står olämpligt till, enligt trädvårdsplan

Renovering hisskorgar och byte hisslinor.

2019

Byta garageportar Py 9–15 och Py 34–38.

Puts och tilläggsisolering fasaderna punkthusen samt målning av balkongerna och ev. åtgärd plåtbeklädnad takkant (givet att utredning 2018 visar på behov redan 2019)

Uteområdet mellan Py 26 och 28, upprustning enligt plan som görs 2018, upprustning av utemiljön Py 20–24 inkl. ställningstagande till om all lekutrustning ska tas bort från uteplatserna vid dessa hus

Bättringsmålning trapphus höghusen och punkthusen.

Åtgärder enligt trädvårdsplan

Besiktning tak, stuprör och hängrännor låghusen (för inplanering av åtgärd under åren 2020–2022)

2020

Besiktning plåtfasaderna låghusen (för inplanering av byte/annan fasadbeklädnad)

AW

Målning balkonger undersida – givet behov

Åtgärder enligt trädvårdsplan

2021

Upprustning parkeringsplatser låghusen och linjemarkeringar för de P-platser som inte nyligen är upprustade

Trästaket renovering och oljning (de trästaket som inte bytts p.g.a. krav avseende lekplatser och inte tagits bort)

Byte träbalkar som avgränsar P-platser runt låghusen

Fasader höghusen (givet behov)

Åtgärder enligt trädvårdsplan

2022

OVK-besiktning

Målning träpanelerna låghusen

Fasadbeklädnad låghus (givet behov)

Åtgärder enligt trädvårdsplan

Årsredovisning

Se separat dokument. Styrelsens namnunderskrifter finns i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Se separat dokument



**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning		35 512 183	35 575 344
Övriga rörelseintäkter		1 556 926	111 237
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-18 933 740	-23 478 315
Övriga externa kostnader	Not 3	-650 115	-801 349
Planerat underhåll		-6 517 920	-3 438 495
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-371 378	-456 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 603 537</u>	<u>-4 798 644</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-32 076 690</u>	<u>-32 972 837</u>
Rörelseresultat		4 992 418	2 713 743
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	16 635	11 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 853 213</u>	<u>-1 597 784</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 836 578</u>	<u>-1 586 196</u>
Årets resultat		3 155 840	1 127 548

**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	238 163 965	222 309 135
Inventarier och maskiner	Not 8	89 089	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	517 740	17 174 051
		<u>238 770 794</u>	<u>239 483 186</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	350	350
		<u>350</u>	<u>350</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>238 771 144</u>	<u>239 483 536</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		62 462	67 011
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 287 570	1 702 446
Placeringskonto HSB Stockholm		7 820	7 812
Övriga fordringar	Not 11	167 946	184 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 931 449	1 605 468
		<u>8 457 247</u>	<u>3 567 716</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	13 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	0	23 271
Summa omsättningstillgångar		<u>21 457 247</u>	<u>3 590 987</u>
Summa tillgångar		<u>260 228 391</u>	<u>243 074 523</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

4 255 800

4 255 800

Upplåtelseavgifter

4 747 100

4 747 100

Yttre underhållsfond

28 820 907

33 922 176

37 823 80742 925 076*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

18 476 177

12 247 360

Årets resultat

3 155 840

1 127 548

21 632 01713 374 908

Summa eget kapital

59 455 82456 299 983**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

185 733 256170 947 921

185 733 256

170 947 921

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 564 665

2 011 732

Leverantörsskulder

3 164 038

3 072 081

Skatteskulder

49 600

34 456

Fond för inre underhåll

3 561 798

3 430 202

Övriga skulder

Not 18

733 763

657 557

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

4 965 447

6 620 591

15 039 31115 826 619

Summa skulder

200 772 567

186 774 540

Summa eget kapital och skulder**260 228 391****243 074 523**



Org Nr: 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 155 840	1 127 548
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 603 537	4 798 644
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>8 759 378</u>	<u>5 926 192</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-304 400	-701 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 340 241</u>	<u>-1 518 502</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 114 737</u>	<u>3 706 136</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 779 784	-35 132 462
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-111 361</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 891 145</u>	<u>-35 132 462</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 338 268	27 749 951
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>15 338 268</u>	<u>27 749 951</u>
Årets kassaflöde	17 561 860	-3 676 376
Likvida medel vid årets början	1 733 530	5 409 905
Likvida medel vid årets slut	19 295 390	1 733 530

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



HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingsö

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 10 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 1,9 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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.

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.



HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 1 Rörelseintäkter		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	29 795 016	30 236 536
Årsavgifter el	38 964	23 926
Hyror	6 157 362	5 681 233
Övriga intäkter	309 401	339 549
Bruttoomsättning	<u>36 300 743</u>	<u>36 281 244</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-322 454	-213 609
Hysesförluster	-27 733	-53 918
Avsatt till inre fond	-438 373	-438 373
	<u>35 512 183</u>	<u>35 575 344</u>
Övriga intäkter		
Försäkringsersättning	1 355 776	111 237
Övriga intäkter och bidrag	201 150	0
	<u>1 556 926</u>	<u>111 237</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 583 358	3 494 981
Reparationer	2 316 932	6 195 153
El	969 947	1 249 880
Uppvärmning	4 891 781	5 476 071
Vatten	851 324	1 084 501
Sophämtning	1 020 234	1 148 746
Fastighetsförsäkring	400 092	392 246
Kabel-TV och bredband	807 328	444 949
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 074 030	1 045 642
Förvaltningsarvoden	2 905 024	2 632 741
Övriga driftkostnader	113 691	313 405
	<u>18 933 740</u>	<u>23 478 315</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	19 687
Förbrukningsinventarier och varuinköp	105 245	239 826
Administrationskostnader	228 882	292 359
Extern revision	40 213	26 972
Konsultkostnader	111 175	65 905
Medlemsavgifter	164 600	156 600
	<u>650 115</u>	<u>801 349</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	280 000	174 821
Revisionsarvode	36 000	34 600
Övriga arvoden	17 000	16 500
Löner och övriga ersättningar	0	146 393
Sociala avgifter	65 173	93 838
Uttagsbeskattning	0	7 903
Pensionskostnader och förpliktelser	-28 842	26 503
Övriga personalkostnader	2 047	-44 524
	<u>371 378</u>	<u>456 034</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 861	1 241
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	22
Ränteintäkter skattekonto	68	539
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 097	0
Övriga ränteintäkter	3 602	9 786
	<u>16 635</u>	<u>11 589</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 788 442	1 592 218
Övriga räntekostnader	64 771	5 566
	<u>1 853 213</u>	<u>1 597 784</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	291 343 172	195 323 741
	Anskaffningsvärde mark	5 185 685	5 185 685
	Årets försäljning/utrangeringar	-17 520 200	0
	Årets investeringar	4 569 676	35 132 462
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	16 866 418	60 886 969
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 915 895	300 444 752
		300 444 752	296 528 857
	Ingående avskrivningar	-74 219 722	-69 421 078
	Årets avskrivningar	-5 581 265	-4 798 644
	Årets försäljning/utrangeringar	17 520 200	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 280 787	-74 219 722
	Utgående bokfört värde	15 854 829	222 309 135
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	370 000 000	370 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 210 000	20 210 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	276 800 000	276 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 767 000	7 767 000
	Summa taxeringsvärde	674 777 000	674 777 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	504 375	504 375
	Årets investeringar	111 361	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 736	504 375
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-504 375	-504 375
	Årets avskrivningar	-22 272	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-526 647	-504 375
	Bokfört värde	89 089	0
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	17 174 051	78 061 020
	Årets investeringar	193 857	0
	Omklassificering till byggnad	-16 866 418	-60 886 969
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-16 672 561	17 174 051
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	350	350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350	350
	Andel i HSB Stockholm	350	350
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	165 540	156 928
	Övriga fordringar	2 406	28 050
		167 946	184 978
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	1 924 352	1 605 468
	Upplupna intäkter	7 097	0
		1 931 449	1 605 468

Övanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt

**HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.			
Not 13	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	13 000 000	0
		13 000 000	0
Not 14	Kassa och bank		
	Swedbank	0	23 271
		0	23 271
Not 15	Förändring av eget kapital		
		Insatser	Uppl. avgifter
		Yttre uh fond	Balanserat resultat
		Årets resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100
	Resultatdisposition		33 922 176
	Ianspråkstagande av yttre fond 2017		0
	Avsättning till yttre fond 2017		-6 315 269
	Årets resultat		1 214 000
	Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100
		28 820 907	18 476 177
			3 155 840
			3 155 840
Not 16	Skulder till kreditinstitut		
		Låneinstitut	Låne nummer
		Ränta	Ränteändr dag
		Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788806201	1,25%
	Nordea Hypotek	39788806228	0,30%
	SBAB	25962583	0,97%
	SBAB	26399416	0,73%
	SBAB	26399548	0,73%
	SBAB	26758726	0,66%
	SBAB	27787304	1,37%
	SBAB	27787339	0,68%
		28 200 000	2021-10-13
		28 200 000	2018-02-12
		17 131 740	2018-06-12
		30 000 000	2018-01-22
		30 000 000	2018-01-22
		10 216 181	2018-02-12
		29 550 000	2020-03-18
		15 000 000	2018-03-14
		188 297 921	2 564 665
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		185 733 256
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		175 474 596
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	204 808 700	204 808 700
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 564 665	2 011 732
Not 18	Övriga skulder		
	Depositioner	616 992	576 320
	Momsskuld	116 771	81 237
		733 763	657 557
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	74 992	18 258
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 979 848	3 001 371
	Övriga upplupna kostnader	1 910 607	3 600 962
		4 965 447	6 620 591

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Den 14 mars gjordes en extraamortering på lån 27787339 med 13 000 tkr.




HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Lidingö, den 2018-07-17



Sven-Erik Wänell


Christer Ramstedt


Inga-Lill Ankarberg


Klas Engdal


Stefan Johansson


Kent Lindqvist


Caroline Norlén/Lundberg

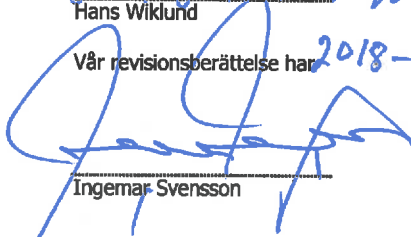

André Prejner


Robert Sahlberg

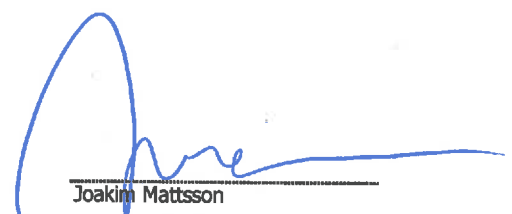

Hans Wiklund


Egil Överholm

Vår revisionsberättelse har 2018-04-26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ingemar Svensson


Gunnar Jonsson


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad rev