

Årsredovisning 2017

samt underlag till föreningsstämman 2018

HSB Brf Siljan

Värmen är en av våra största utgifter. Oftast kommer fjärrvärmen från Hammarbyverket, men när det är kallt ute eldar Stockholm Exergi (f.d. Fortum Värme) även i Årsta värmeverk som här syns med våra höghus i bakgrunden.

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	3
Verksamheten.....	3
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	5
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt.....	7
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar.....	7
Förändring av eget kapital	8
Styrelsens disposition av årets resultat.....	8
Kommentarer till årets resultat	8
Likviditet och lån	8
Budget för 2018	8
Årsavgifter och hyror.....	9
Lokaler och anläggningar för medlemmar.....	9
Medlemsengagemang	10
Information till medlemmar.....	10
Resultaträkning.....	13
Balansräkning.....	14
Kassaflödesanalys.....	16
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer	17
Noter.....	18
Totala kostnader	22
Fördelning driftkostnader	22
Revisionsberättelse	23
Valberedningens förslag	25
Propositioner från styrelsen	26
Antagande av nya stadgar	26
Motioner och styrelsens svar på dessa	27
Eluttag i tvättstugor	27
Förvaringsmöjligheter i tvättstugan Siljansvägen 78	27
Torkskåp, mangel och bokning via internet för tvättstugor.....	28
Lös fuktighetsproblem i källare med solenergi	30
Utöka/rusta upp gymmet.....	31
Utreda hur cykelrum på Siljansvägen 79 kan utnyttjas mer effektivt.....	32
Ombud.....	33
Regler.....	33
Fullmakt.....	33

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Siljan i Stockholm (702001-9209) avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Siljan har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen bildades den 24 oktober 1946 och inregistrerades den 27 november 1946. Den ekonomiska planen registrerades den 8 maj 1952. De nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 7 augusti 2014.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Balungen 3, Rogsjön 2, Siljan 2 och Siljan 3 i Stockholms kommun. I byggnaderna som föreningen förvaltar finns 258 bostadsrättslägenheter varav samtliga är upplåtna som bostad. Den totala boytan är ca 16 624 m². Det finns också 56 uthyrda lokaler. Huvuddelen av dessa är enkla förråd och den totala lokalytan är 717,5 m².

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring. Föreningen betalar kollektivt bostadsrättstillägg till hemförsäkringen för samtliga boende.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Christoffer Rockstroh	Ordförande (fr.o.m. 2017-11-21), vice ordförande (t.o.m. 2017-11-21), vice fastighets- och underhållsansvarig, samordnare för brandskyddsfrågor
Kent Marshall	Vice ordförande (fr.o.m. 2017-11-21), ordförande (t.o.m. 2017-11-21), ekonomiansvarig
Erik Åman	Sekreterare, lokalansvarig, webbplatsadministratör, låssystemansvarig
Håkan Lindgren	Fastighets- och underhållsansvarig
Gunilla Westerdahl	Vice lokalansvarig, redaktör för Siljansnytt
Roland Bühlmann	HSB Stockholms representant

Suppleanter

Göran Nyberg	Vice ekonomiansvarig
Jonas Söderström	Vice fastighets- och underhållsansvarig, låssystemansvarig
Stefan Pettersson	Vice sekreterare, utemiljöansvarig, vice webbplatsadministratör

Föredragande i styrelsen har under verksamhetsåret varit initialt Kent Marshall och efter omkonstituering 2017-11-21 Christoffer Rockstroh.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2018 är Kent Marshall, Christoffer Rockstroh, Gunilla Westerdahl och Jonas Söderström.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två i förening av Christoffer Rockstroh, Kent Marshall, Erik Åman och Håkan Lindgren.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Eva Frenth (ordinarie) och Sebastian Voghera (suppleant) samt extern revisor utsedd av HSB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lisen Tamm (ordförande), Tomas Hägerkvist och Kenneth Willström.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud till distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt Söderort har varit Gunilla Westerdahl, Håkan Lindgren och Erik Åman.

Arvoden

Arvoden till förtroendevalda för verksamhetsåret 2017/2018 beslutades av föreningsstämman 2017 och kommer att utbetalas efter föreningsstämman 2018.

Styrelsen	134 400 kr (3,0 prisbasbelopp i 2017 års nivå)
Föreningsvald revisor	8 000 kr
Valberedningen	6 000 kr

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. Vid stämman närvarade 21 röstberättigade medlemmar och 1 representerades via fullmakt.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden, ett hel-dagsmöte samt ett antal arbetsmöten i diverse specifika frågor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med bland annat följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Administrativ förvaltning	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
Förvaltning, drift & energi	HSB Stockholm
Markskötsel	Christer Segerström AB
Snöröjning	Christer Segerström AB
Städning	Städpoolen
Hissunderhåll	ManKan Hiss
Skötsel av undercentral	VVK AB
Service av tvättutrustning	Entema
Kontroll av yttertak	Tullinge Vent och Plåt
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall

Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (f.d. Fortum Värme)
El	Ellevio, Fortum Markets, Öresunds kraft
Kabel-tv + bredband	Com Hem, Ownit
Parkeringsövervakning	Q-Park

Föreningen har ingen anställd personal.

Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som beskriver planerat underhåll och reparationer. Vi har upphandlat ett nytt system för underhållsplan under 2017 för närvarande gör vi en översyn av innehållet.

Fastighetsbesiktning genomfördes den 21 september 2017.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering

Tidigare år har vi haft problem med vatten i några källare i låghusen i samband med kraftiga skyfall. Den tidigare dräneringen visade sig vara otillfredsställande och därför har vi nu dränerat utmed de flesta väggarna på våra låghus. När vi återställer passar vi på att förbättra tillgängligheten till husen samt bland annat ordna bättre rabatter och cykelställ.

Under 2016 gjorde vi om dräneringen på baksidan av Siljansvägen 68–72, Ottsjövägen 1–7 och Årstavägen 119–121 samt en bit av framsidan i korsningen Ottsjövägen/Siljansvägen. Under 2017 blev det baksidan och gaveln på Årstavägen 123–127 samt hela vägen runt husen på Siljansvägen 79–81, 83–85 och 82–84.

Trots att det är ett omfattande arbete har vi ett så pass starkt kassaflöde att vi inte behövt ta några nya lån.

Varmvattencirkulation

Under början av 2017 fortsatte vi arbetet med att åtgärda varmvattencirkulationen och tror oss nu ha fått bukt med de värsta problemen som visade sig genom att man behövde spola en stund innan man fick varmt vatten.

Bortkoppling av stadsgas

Enligt stämmobeslut 2017 ska föreningen år 2019 avskaffa stadsgasanslutningen för att minska olycksrisken. Styrelsen har tagit fram instruktioner för dem som fortfarande har gas och föreningen betalar ersättning för kostnaden att koppla bort gasen i de lägenheterna. Vi räknar med att resterande bostadsrättshavare med gasspis kommer att byta till elspis 2018 och därefter låter vi stänga av inkommande ledningar till husen.

Tak

Under våren 2018 planerar vi att måla plåtdetaljer på låghusens tak.

Målning av räcken och entrétak

Under 2017 lät vi rikta våra metallräcken utomhus för att förbereda för målning. Målningsarbetet räknar vi med att genomföra under våren när det är tillräckligt varmt.

Entrétaken till de flesta låghusportarna fick ny färg under året.

Hissar

Under 2017 genomförde vi underhåll av våra hissar med målet att de ska hålla ytterligare några år.

Belysning och elförbrukning

Under 2017 och början av 2018 har vi bland annat bytt belysningen i ett antal skyddsrum till LED-belysning som styrs av närvarosensor.

Siljansgården

Styrelsen har påbörjat planering för en ombyggnad av lokalen. Syftet är att få en fräschare lokal som fungerar för både övernattnings- och olika aktiviteter.

Lokaluthyrning

Det är fortsatt stor efterfrågan på förrådsutrymmen och andra lokaler. Intäkterna från lokaluthyrning har ökat något under 2017. Nu är de nästan dubbelt så höga som för fyra år sedan då en motion till stämman förutspådde att vi skulle drabbas av intäktsbortfall när vi höjde hyran för några lokaler som dittills haft en väldigt låg nivå. Ökningen beror också på att vi hyrt ut tidigare dåligt utnyttjade utrymmen.

Parkeringsplatser

Kommunen har under året avslagit två ansökningar om bygglov för parkeringsplatser på ytan i hörnet Ottsjövägen/Siljansvägen. Eventuellt gör vi en ny ansökan under 2018, då med parkeringsrutor placerade på ett annat sätt.

Systematiskt brandskyddsarbete

Inga större åtgärder har gjorts utöver de årliga kontroller som ska utföras enligt reglerna.

Statuskontroll av lägenheter

Vid stämman 2016 beslutades att vi ska låta kontrollera diverse installationer inne i lägenheter i syfte att hitta fel som kan leda till kostnader eller olägenheter om de inte åtgärdas. Under 2017 skickade vi ut offertförfrågningar och vi valde sedan företaget SynaHus att utföra den stora kontrollen där alla lägenheter går igenom.

Gruppanslutning för bredband

I april 2017 infördes den nya gruppanslutningen för internetuppkoppling via Ownit. Varje lägenhet faktureras 95 kr/mån för en uppkoppling på upp till 1 Gbit/s.

Nya och omförhandlade avtal

Under året har vi omförhandlat vårt avtal med Städpoolen Scandinavia så att det bättre överensstämmer med vår uppfattning om vad vi vill ha för typ av städning.

Medlemsinformation

Vid 2017 års slut hade föreningen 361 medlemmar förutom HSB Stockholm. Under året ägde 24 lägenhetsöverlåtelse rum. Av dessa var 20 köp, 2 gåva och 2 arv.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	13 984	13 622	13 628	13 546	13 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 019	176	-1 523	2 111	1 229
Årsavgift*, kr/m ²	789	789	789	789	789
Drift**, kr/m ²	387	401	418	392	382
Belåning***, kr/m ²	3 570	3 623	3 672	3 731	3 809
Soliditet	25 %	22 %	22 %	23 %	21 %

* Genomsnittlig årsavgift kr/m² fördelas på ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/m² fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/m² fördelas på ytan bostäder och lokaler.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	13 983 780
Rörelsekostnader	- 9 714 493
Finansiella poster	- 1 249 915
Årets resultat	3 019 372
Planerat underhåll	+ 315 883
Avskrivningar	+ 2 308 181
Årets sparande	5 643 436

Årets sparande per m² total yta 326

Sparande per m² total yta är ett relativt nytt nyckeltal som lyftes fram i samband med att redovisningsreglerna kring K1/K3-regelverket infördes för att lättare kunna påvisa hur en förening är rustad för att klara sina långsiktiga åtaganden. Enligt uppgifter från HSB Stockholm, så är Brf Siljan väl rustade för framtiden med ett nyckeltal på sparande om 326kr/m². Den genomsnittliga föreningen som förvaltas av HSB Stockholm ligger på 215kr/m². För att underhålla en fastighet långsiktigt över en 50 års period bedömer HSB att en fastighet kostar 200-300 kr/m² och år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	386 620	1 632 775	4 619 013	11 766 472	176 258
Reservering till fond 2017			2 115 000	- 2 115 000	
lanspråkstagande av fond 2017			- 315 883	315 883	
Balanserad i ny räkning				176 258	- 176 258
Årets resultat					3 019 372
Belopp vid årets slut	386 620	1 632 775	6 418 130	10 143 612	3 019 372

Styrelsens disposition av årets resultat

Balanserat resultat	11 942 729
Årets resultat	3 019 372
Reservering till underhållsfond	- 2 115 000
lanspråkstagande av underhållsfond	315 883
Summa till stämmans förfogande	13 162 984

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 162 984
-------------------------	------------

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

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat blev ca 1 100 tkr bättre än budgeterat. Främsta orsakerna var att det löpande underhållet blev ca 200 tkr lägre än budgeterat samt att vi under planerat underhåll spenderat ca 500 tkr mindre än budgeterat då vi inte hunnit med att rusta upp Siljansgården eller uppgradera belysningen i de sista källargångarna i låghusen till LED under året. Mindre förklaringsposter är att vi inte blev klara med dräneringsarbetet som tänkt i 2017 och därför inte aktiverat investeringen, samt att vi fått en vattentarif korrigerad retroaktivt.

Under 2017 övergick vi till en lösning med kollektivt bredband. Resultatmässigt för föreningen är detta ett nollsummespel då medlemmarna betalar in lika mycket till föreningen som föreningen blir fakturerade av Ownit.

Likviditet och lån

Föreningen har ett starkt kassaflöde och har därför kunnat genomföra större underhållsåtgärder utan att behöva ta några nya lån och har samtidigt kunnat fortsätta amortera på lånen. Styrelsen har valt att sprida lånen med olika löptider för att inte ha många lån som löper ut samma år.

Budget för 2018

I budgeten för 2018 har styrelsen räknat med bibehållen avgiftsnivå. Vi förväntar oss att intäkterna ligger ungefär i samma nivå som för 2017. På kostnadssidan bör vi kunna sänka våra räntekostnader ytterligare. I övrigt förväntar vi oss inga större förändringar på kostnadssidan.

Årsavgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 april 2011 (med 5 procent).

Under de senaste åren har räntorna legat på väldigt låga nivåer, vilket bidragit till ett starkt kassaflöde som möjliggjort att vi kunnat göra en hel del större underhålls-åtgärder. Räntekostnader utgör nu den tredje största kostnadsposten efter värme och tomträttsavgäld. För att minska kostnaderna och kunna möta större underhållsbehov i framtiden amorterar föreningen på lånen. Föreningens skuld uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 61,7 miljoner kr.

Som vi alla vet så tenderar saker att bli dyrare år efter år. Därför arbetar styrelsen aktivt med att sänka våra kostnader, stärka våra intäkter och löpande se över våra avtal för att slippa höja årsavgifterna (se stycket om budget ovan). Våra tomträttsavtal löpte lyckligtvis ut strax innan beslutet om höjd tomträttsavgäld genomfördes. Vår avgift är därför oförändrad till år 2027, men därefter kan vi räkna med en kraftig höjning.

Styrelsens åsikt är att ändring av avgifterna inte bör ske för ofta, utan att de bör vara stabila över flera år. Därför är prognosen att det inom de närmaste åren inte blir några ytterligare avgiftshöjningar, såvida inte kostnadsläget förändras radikalt.

Lokaler och anläggningar för medlemmar

Tvättstugor

Våra tre tvättstugor ligger på Siljansvägen 75, Siljansvägen 78 och Årstavägen 121.

Bastu

Bastun finns på södra sidan av Siljansvägen 77. Den är tillgänglig för alla som betalar den årliga bastuavgiften.

Hobbylokaler

Våra hobbylokaler ligger på Siljansvägen 79–81 och kan användas av alla medlemmar.

Siljansgården

Siljansgården är en gemensam lokal där våra medlemmar kan ha möten, fester m.m. för upp till 35 personer. Övernattningsmöjlighet finns genom en större bäddsoffa och sängar. Siljansgården ligger på Siljansvägen 74 och bokas via föreningens webbplats.

Grillplats

Vår gemensamma grillplats ligger utanför Siljansgården.

Takterrasser

Högst upp i varje höghus finns inglasade terrasser med fantastisk utsikt. Bokningskalender finns på respektive takterrassdörr.

Parkeringsplatser

Vi har 4 platser att hyra ut. Avgiften är 500 kronor per plats och månad. Kön till parkeringsplatserna är för närvarande lång.

Sophantering

Våra sopkärskåp för hushållsavfall finns utmed vägarna. I några av dem finns även ett separat kärl för återvinning av matavfall. Förpacknings- och tidningsinsamling ligger precis intill föreningens område. Grovsopor kan man slänga i containrar som vi ställer upp två gånger om året i samband med städdagarna.

Medlemsengagemang

I en bostadsrättsförening arbetar vi tillsammans både för att hålla nere kostnaderna och för att det är trevligt. Nedan redovisar vi några exempel på sådant som inte hade blivit verklighet utan våra engagerade medlemmar.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen sysslar med röjning och beskärning av våra buskar och träd samt nyplantering på grönytor och i rabatter. Gruppen är öppen för alla intresserade medlemmar. Brf Siljan står för kostnaden för inköp.

Stadsodlingen

Stadsodlingen ligger på innergården närmast Ottsjövägen. Alla medlemmar är välkomna att delta i arbetet eller bara njuta av växtligheten. Odlingsgruppen anordnade under hösten en trevlig skördefest dit alla medlemmar var välkomna.

Städdagar

De främsta tillfällena när många av medlemmarna i föreningen träffas är vid de två städdagarna under vår och höst. Vi hjälps då åt att göra fint runt våra hus samtidigt som vi passar på att umgås. Föreningen bjuder på grillad korv med tillbehör och visar upp våra gemensamma lokaler för nyinflyttade.

Pensionärsverksamhet

Pensionärsföreningen har under året anordnat restaurangbesök och teaterbesök. Den 13 december bjöd föreningen traditionsenligt på Lucia-kaffe och barn från Årstaligans förskola underhöll med sång.

Brf Siljan bidrar ekonomiskt till verksamheten.

Bytesrum

När bytesrummet på baksidan av Siljansvägen 72 är öppet kan föreningens medlemmar lämna och hämta användbara prylar utan kostnad. Verksamheten drivs av några engagerade medlemmar.

Information till medlemmar

Siljansnytt

Siljansnytt är föreningens informationsblad som berättar vad som är på gång i föreningen och annat som boende kan ha nytta av. Siljansnytt distribueras via webbplatsen, anslagstavlor och broschyrfack där alla kan ta ett exemplar. Oftast är utgivningsdagen under veckan efter ett styrelsemöte. Under året har det blivit 9 nummer.

Webbplatsen

Föreningens webbplats på brfsiljan.se innehåller uppdaterad information för medlemmar, mäklare och potentiella köpare av bostadsrätter. Den är också användbar för att snabbt nå ut med information som kan bli mer utförlig än i Siljansnytt. Under

2017 blev det 64 nyhetsnotiser. På webben finns ett diskussionsforum och möjlighet att annonsera för den som vill köpa, sälja eller skänka bort sina begagnade saker.

Mottagning av nya medlemmar

Styrelsen besöker alla som flyttar in i föreningen och överlämnar lite material och en symbolisk present. Vi hoppas att alla på det sättet känner sig välkomnade och får en chans att ställa viktiga frågor.

Under 2018 tog vi fram en ny välkomstbroschyr.

Denna sida har avsiktligt lämnats tom.

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 983 780	13 621 633
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 697 465	-6 931 202
Övriga externa kostnader	Not 3	-192 613	-193 602
Planerat underhåll		-315 883	-2 437 916
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 352	-204 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 308 181	-2 308 181
Summa rörelsekostnader		<u>-9 714 493</u>	<u>-12 075 853</u>
Rörelseresultat		4 269 287	1 545 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 629	6 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 252 544	-1 375 774
Summa finansiella poster		<u>-1 249 915</u>	<u>-1 369 523</u>
Årets resultat		3 019 372	176 258

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	76 964 383	79 267 772
Inventarier och maskiner	Not 8	9 584	14 376
Pågående nyanläggningar	Not 9	6 788 661	1 402 537
		<u>83 762 628</u>	<u>80 684 685</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 763 328</u>	<u>80 685 385</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	5 157
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 734 628	1 723 199
Placeringskonto HSB Stockholm		413 900	413 487
Övriga fordringar	Not 11	33 142	45 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	458 811	373 302
		<u>2 640 480</u>	<u>2 560 401</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	629	200 603
Kassa och bank	Not 14	47 973	49 085
Summa omsättningstillgångar		<u>2 689 082</u>	<u>2 810 090</u>
Summa tillgångar		<u>86 452 410</u>	<u>83 495 475</u>

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	386 620	386 620
Upplåtelseavgifter	1 632 775	1 632 775
Yttre underhållsfond	6 418 130	4 619 013
	<u>8 437 525</u>	<u>6 638 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 143 612	11 766 472
Årets resultat	3 019 372	176 258
	<u>13 162 984</u>	<u>11 942 729</u>
Summa eget kapital	<u>21 600 509</u>	<u>18 581 137</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	60 792 165	61 754 831
	<u>60 792 165</u>	<u>61 754 831</u>
<i>Korfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	940 000	899 004
Leverantörsskulder		744 754
Övriga skulder	Not 18	422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	2 644 845	1 515 327
	<u>4 059 736</u>	<u>3 159 506</u>
Summa skulder	64 851 901	64 914 337
Summa eget kapital och skulder	<u>86 452 410</u>	<u>83 495 475</u>

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 019 372	176 258
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 308 181	2 308 181
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 327 553</u>	<u>2 484 439</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 237	303 063
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	859 234	-528 168
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 118 549</u>	<u>2 259 333</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 386 124	-2 418 024
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 386 124</u>	<u>-2 418 024</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-921 670	-844 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-921 670</u>	<u>-844 092</u>
Årets kassaflöde	-189 245	-1 002 783
Likvida medel vid årets början	2 386 374	3 389 157
Likvida medel vid årets slut	2 197 130	2 386 374

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 516 tkr.

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 114 704	13 114 704
Hyror	581 402	487 719
Bredband	213 366	0
Övriga intäkter	87 809	66 269
Bruttoomsättning	<u>13 997 281</u>	<u>13 668 692</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 400	-47 050
Hyresförluster	-101	-9
	<u>13 983 780</u>	<u>13 621 633</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	577 338	608 850
Reparationer	494 250	813 665
El	221 758	225 155
Uppvärmning	2 233 786	2 272 957
Vatten	337 010	339 901
Sophämtning	160 639	158 063
Fastighetsförsäkring	211 082	198 343
Kabel-TV och bredband	306 419	133 695
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	363 910	351 784
Förvaltningsarvoden	466 335	502 188
Tomträttsavgäld	1 262 600	1 262 600
Övriga driftkostnader	62 338	64 001
	<u>6 697 465</u>	<u>6 931 202</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 283	24 765
Administrationskostnader	52 082	48 995
Extern revision	20 688	20 738
Konsultkostnader	0	19 213
Medlemsavgifter	84 560	79 891
	<u>192 613</u>	<u>193 602</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 900	133 500
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	12 270	13 700
Sociala avgifter	47 182	47 002
Övriga personalkostnader	0	2 750
	<u>200 352</u>	<u>204 952</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	924	1 060
Ränteintäkter HSB placeringskonto	413	414
Ränteintäkter skattekonto	12	528
Ränteintäkter HSB bunden placering	384	2 196
Övriga ränteintäkter	896	2 054
	<u>2 629</u>	<u>6 251</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 251 859	1 375 484
Övriga räntekostnader	685	372
	<u>1 252 544</u>	<u>1 375 856</u>

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	116 533 017	115 322 896
Årets investeringar	0	1 210 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 533 017	116 533 017
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-37 265 245	-34 961 856
Årets avskrivningar	-2 303 389	-2 303 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 568 634	-37 265 245
Utgående bokfört värde	76 964 383	79 267 772
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 400 000	169 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 145 000	2 145 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	139 600 000	139 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	319 000	319 000
Summa taxeringsvärde	311 464 000	311 464 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	232 871	232 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 871	232 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-218 495	-213 703
Årets avskrivningar	-4 792	-4 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 287	-218 495
Bokfört värde	9 584	14 376
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 402 537	194 634
Årets investeringar	5 386 124	1 207 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 788 661	1 402 537
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i Fonus	200	200
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 102	29 090
Skattefordran	4 040	16 166
	33 142	45 256

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	458 811	373 161			
	Upplupna intäkter	0	141			
		458 811	373 302			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	200 000			
	Medlemskonto i Fonus	629	603			
		629	200 603			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	3 619	3 531			
	Nordea	44 354	45 554			
		47 973	49 085			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	386 620	1 632 775	4 619 013	11 766 472	176 258
	Resultatdisposition			1 799 117	-1 622 860	-176 258
	Årets resultat					3 019 372
	Belopp vid årets slut	386 620	1 632 775	6 418 130	10 143 612	3 019 372
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788480748	1,25%	2021-09-15	10 512 358	250 000
	Nordea Hypotek	39788480756	2,15%	2019-08-21	10 531 703	240 000
	Nordea Hypotek	39788567614	3,25%	2018-11-21	8 097 980	0
	Nordea Hypotek	39788663451	1,45%	2018-11-21	18 572 500	0
	Nordea Hypotek	39788676766	1,55%	2020-05-20	7 085 423	200 000
	Nordea Hypotek	39788802850	0,37%	2018-01-19	6 932 201	250 000
					61 732 165	940 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					60 792 165
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 032 165
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				91 837 011	91 837 011
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				940 000	899 004
Not 18	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				0	422
					0	422
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				96 910	89 952
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 075 990	1 066 813
	Övriga upplupna kostnader				1 471 945	358 562
					2 644 845	1 515 327
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter**2017-12-31****2016-12-31****Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

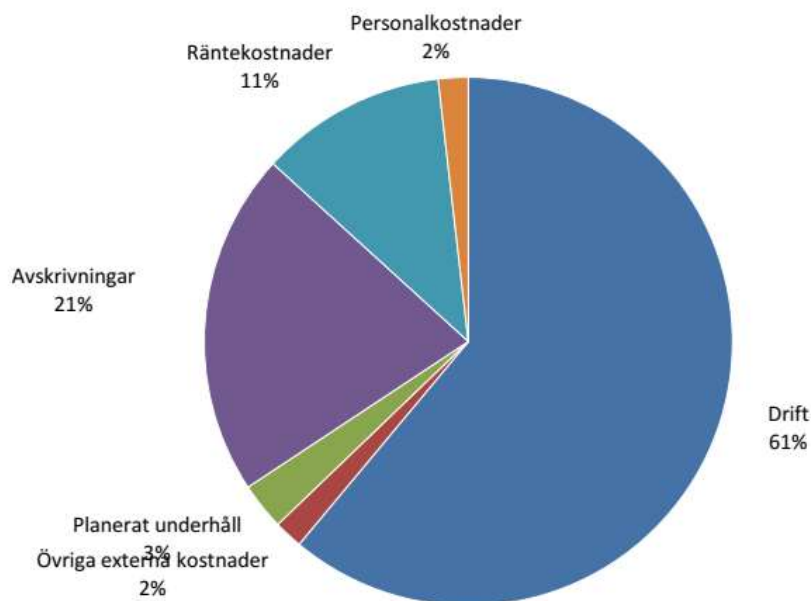
Stockholm, den 2018-03-20
Christoffer Rockström
Erik Aman
Gunilla Westerdaahl
Håkan Lindgren
Kent Marshall
Roland BühlmannVår revisionsberättelse har 2018-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

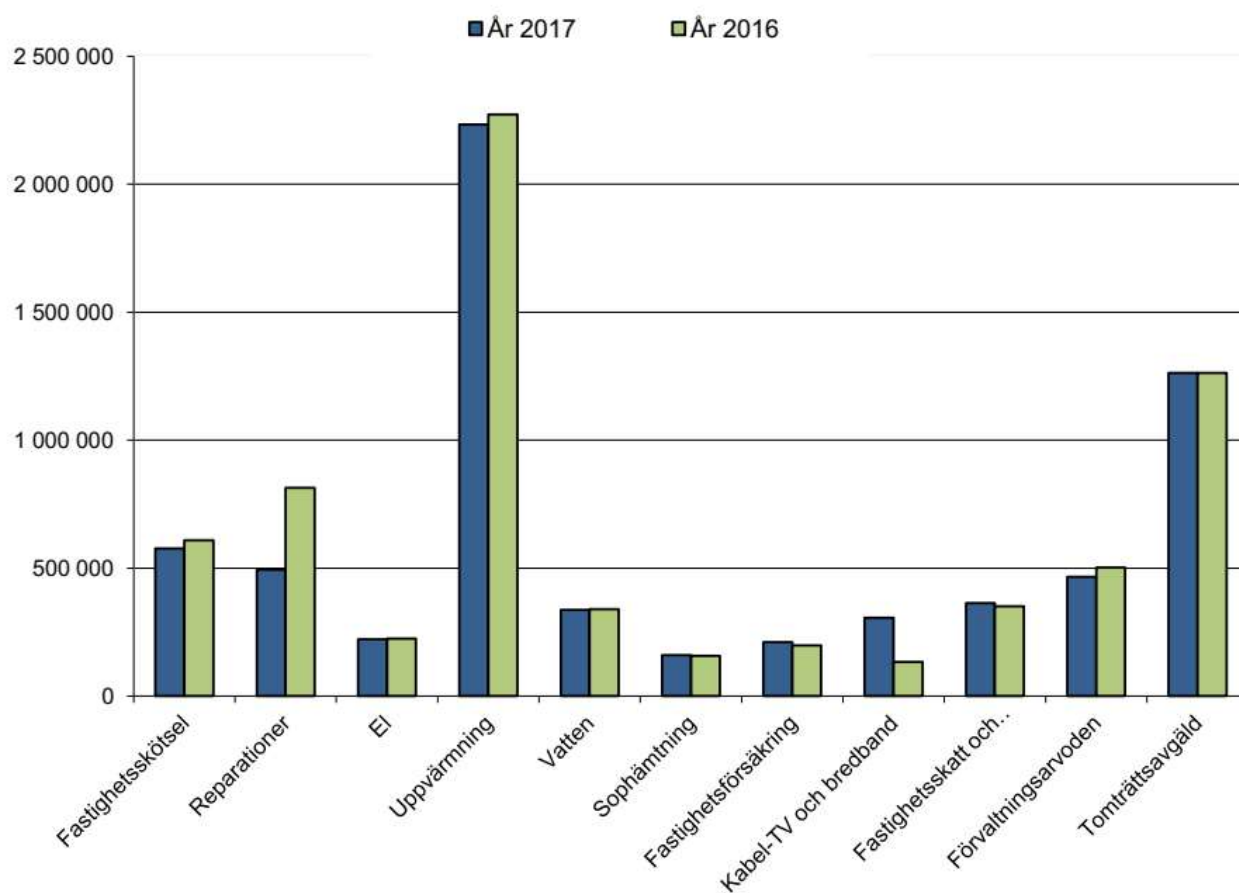
**Joakim Hill**
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Slut på årsredovisningen. Följande sidor innehåller revisionsberättelse och övrigt underlag till föreningsstämman.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Stockholm, org.nr. 702001-9209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Revisorenas 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 revisorsd 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Siljan i Stockholm för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 27/4-2018



Joakim Hill

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor