



HSB BRF BANGÅRDEN
ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Bangården tisdagen den 19 maj 2015 i Blåsut, Hammarbyskolan, Finn Malmgrensväg 5-9, i skolans matsal, kl. 18,30.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Stämman öppnas
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Val av två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningarna
12. Beslut i anledning Brf Bangårdens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvode till styrelsen, valberedningen och revisorerna.
15. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av styrelseledamot utsedd av HSB Stockholm
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisorer och suppleanter.
20. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till HSB Stockholms distriktsverksamhet
23. Godkännande av den extra föreningsstämmans, den 3 mars 2015, beslut att anta nya stadgar för HSB Brf Bangården. Den extra stämman beslöt " Stämman beslutar enhälligt att ändra föreningens stadgar till 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening i den utformning som bifogas protokollet, bilaga 2".

Beslutet skall, för att vara giltigt, biträdas av minst två tredjedelar av de röstande vid denna andra föreningsstämma.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar i laga tid anmälda ärenden
Några sådana ärenden har inte inkommit.
25. Stämmans avslutande

Frågestund (inga beslut)



Org Nr: 769613-5073

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm

Org.nr: 769613-5073

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning 2014

HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm, organisationsnummer 769613-5073.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2014–31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 8 november 2005 och föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket den 2 december 2005.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen 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 främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

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

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Arholma 2, i Blåsutområdet i Stockholms kommun. Fastighetens areal uppgår till 6 479 m². På fastigheten finns två lamellhus i sex våningar samt källare med garage och två komplementbyggnader för förskoleverksamhet vilka färdigställdes 2009. Gatuadressen är Fyrvaktarkroken 36, 40, 42, 48, 52, 56, 60 och 64.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har under 2014 varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättslägenheter

Föreningen har 115 bostäder upplåtna med bostadsrätt och en total bostadsarea på 8 313 m².

Lägenhetsfördelning:

2 rok	47 st
3 rok	36 st
4 rok	21 st
5 rok	11 st

Bostadsrättslokaler

Föreningen har en större lokal upplåten med bostadsrätt till Stockholms Stads fastighetskontor. I lokalen bedriver staden förskoleverksamhet. Lokalarean uppgår till 452,5 m².

Garage och parkeringsplatser

Under föreningens hus finns ett garage med 67 platser varav 3 är upplåtna för cykeluppställning och en för MC-parkering med plats för 2 motorcyklar, båda lediga. Efter önskemål från medlemmar har två av garageplatserna under 2014 försetts med laddningsuttag för elbilar. Under 2014 upplåts en av föreningens 20 markparkeringsplatser till gästparkering som hyrs ut timvis, vilket innebär att föreningen nu har tillgång 19 parkeringsplatser utomhus. Det fanns vid bokslutets upprättande 3 garageplatser att hyra men inga lediga platser på gatan.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Underhåll

Underhållsplan

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen som gäller från 2010 till 2029. I underhållsplanen finns sammanställda beräkningar över planerade underhållskostnader samt förslag på årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond.

Med hänsyn till fastighetens ringa ålder har inte några större underhållsinsatser planerats eller genomförts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under 2014 till i genomsnitt 685 kr per m².

De åtgärder som vidtagits i förvaltningen av fastigheten under 2014 har sammantaget medfört att styrelsen för sjätte gången beslutat om oförändrad avgift till föreningen för kommande år, i detta fall 2015.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 52 583 725 kr. Under 2014 har förutom avtalade amorteringar gjorts en engångsamortering på 1 MSEK. Två av föreningens lån hade ränteförfall 2014. Ett av dessa lån är nu bundet på fem år och ett är bundet på tre år.

Genom övergången till rak avskrivning har föreningens resultat förändrats. 2013 visade föreningen en vinst på nästan 1,2 MSEK till en förlust 2014 på drygt 0,2 MSEK. Föreningen hade dock vid utgången av 2014 en likviditet på nästan 3 MSEK.

I syfte att förbättra räntenettet har styrelsen genomfört kortfristiga ränteplaceringar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 21 maj 2014.

Styrelse

Den 1 januari 2014 bestod styrelsen av följande:

78

Ordförande tillika sekreterare	Peter Bjuvberg
Vice ordförande tillika kassör och mötesordförande	Lennart Björkman
Ledamot	Karin Erika Eriksson
Ledamot	Åsa Fagerberg
Ledamot	Fredrik Löwenhamn
Ledamot	Johan Merkel
Suppleant	Hillevi Bengtson
Ledamot utsedd av HSB	Peter Backström
Suppleant utsedd av HSB	Lars Hörnsten

Vid den ordinarie föreningsstämman den 2014-05-21 och efter den nyvalda styrelsens konstituering fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Peter Bjuvberg
Vice ordförande tillika kassör	Lennart Björkman
Sekreterare	Erika Ericsson
Ledamot	Karin Erika Eriksson
Ledamot	Fredrik Löwenhamn
Ledamot	Johan Merkel
Suppleant	Hans Svedåker
Ledamot utsedd av HSB	Peter Backström
Suppleant utsedd av HSB	Lars Hörnsten

Firmateckning

Efter den ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2014 och det konstituerande sammanträdet samma datum, har föreningens firma tecknats. Hela styrelsen eller två av ledamöterna Bjuvberg, Björkman, Ericsson, Eriksson, Löwenhamn eller Merkel i förening.

Revisorer

Efter ordinarie föreningsstämman den 21 maj 2014 har revisorer varit Maria Abrahamsson och Linda Larsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor hos BoRevision AB. HSB Riksförbund har utsett BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Alf Andersson, Martin Bjurefors och Ulf Karlsson med Martin Bjurefors som sammankallande.

Sammanträden

Styrelsen har under 2014 hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden, inklusive det konstituerande, varav 6 stycken efter den ordinarie föreningsstämman.

Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om Ekonomisk och Administrativ förvaltning, Teknisk förvaltning och Drift och energiförvaltning. Föreningen genomförde 2012 en ny upphandling av dessa tjänster. Denna upphandling medförde förnyat förtroende för HSB Stockholm och medförde sänkta kostnader för föreningen. Styrelsen beslöt under 2014 att förlänga avtalen.

Bredband, telefoni och kabel-tv

Föreningen har under 2014 varit ansluten till Bredbandsbolagets bredband och IP-telefoni. Avtalet med Bredbandsbolaget förlängdes i slutet av 2014 vilket medförde en förbättring av bredbandstjänsten. Hastigheten höjs från tidigare 100Mbit nedströms och 10Mbit uppströms till nuvarande 100Mbit nedströms och 100Mbit uppströms. Dessutom finns möjligheten för medlemmarna att öka hastigheten nedströms till 250Mbit, till en kostnad på 79 kr per månad.

Föreningen är ansluten till ComHems fastighetsnät för kabel-tv, och även detta avtal har förlängts.

Uppvärmning

Föreningen är ansluten till Fortums fjärrvärmenät.

Elleveranser

Sedan 2011 är Luleå Energi leverantör. Upphandlingen skedde gemensamt med drygt 40 andra HSB föreningar vilket medförde att priset per Kwh kunde pressas.

Föreningen har avtal med Infometric AB om enhetsmätning av el, d.v.s. förbrukningen av el mäts i varje lägenhet och debitering sker sedan som ett tillägg på avgiftsavin, för respektive lägenhetsinnehavare.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 169 medlemmar. HSB Stockholm ekonomisk förening är dessutom medlem. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att det i flera lägenheter bor fler än en medlem. Det ska dock noteras att vid en stämma har varje lägenhet endast en röst.

Överlåtelser

Under året har 7 bostadsrättsöverlåtelser skett vilket medför motsvarande omsättning i medlemskadem.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	7 333	7 324	7 361	7 291

Resultat efter finansiella poster, tkr	-206	1192	372	670
Soliditet %	84,3	83,9	83,5	83,1
Bankskuld, kr per m ²	5932	6102	6219	6369
Årsavgifter, kr per m ²	685	685	685	685
Drifts-/personalkostnader per m ²	383	374	430	388
Räntekostnader per m ²	214	271	293	297

En genomsnittlig lägenhet om 72,5 m² kan, förenklat, sägas vara belånad med 430 070 kr vid årets utgång.

En genomsnittlig lägenhet om 72,5 m² har en månadsavgift om 4309 kr per månad.

Av avgiften från en genomsnittlig lägenhet går 2314 kr per månad åt till att betala föreningens driftkostnader.

Av avgiften från en genomsnittlig lägenhet går 1293 kr per månad åt att betala föreningens räntekostnader.

Resterande del av det som betalas in går åt till att underhålla fastigheten eller med andra ord till att betala fastighetens förbrukande.

Styrelsens övriga förvaltning

Femårsbesiktningen

Under hösten 2014 påbörjades arbetet med femårsbesiktningen. Resultatet av denna är i skrivande stund ännu inte slutgiltigt.

Övriga händelser 2014

Förbättringar på innergården

Under växtsäsongen förbättrades gräsmattan och alla rabatter med gödslad jord, och nya växter samt en del nya buskar tilläggsplanterades där det fattades. På gårdssidan (vid port 56) planterades nya marktäckare, och på gatusidan (vid port 48) sattes flera nya buskar vid parkeringsplatserna. Dessutom gjordes en översyn av hela utemiljön

Storstockholms Lokaltrafik

Under 2014 har styrelsen bevakat SL:s informationsmöten om den byggnation som sker på SL-depån.

Detaljplan för Kvarteret Åstorp 2

I samband med att Stadsbyggnadskontoret har inbjudit till samråd om förslaget till detaljplan för Kv. Åstorp 2 i stadsdelen Hammarbyhöjden har styrelsen för Blåsut samfällighet behandlat förslaget och skickat in ett gemensamt yttrande. Bostadsrättsföreningarna i samfälligheten har

även lämnat in enskilda yttranden. Samtliga handlingar i ärendet finns tillgängliga på HSB Portalen, på sidorna Föreningsdokument.

Garagestädning

Garagestädning har genomförts under året.

Trappstädning

Trappstädningen har under 2014 fortgått på samma sätt. Det gjordes även en storstädning av trapphusen vilket inkluderade behandling av golven.

Medlemsmöten

Under året har två informationsmöten för nya medlemmar genomförts.

Städdagar

Under 2014 genomfördes två städdagar.

Brandsyn

Brandsyn genomfördes under 2014 och det aktiva brandskyddsarbetet fortsätter. Under 2014 tecknades avtal med HSB om systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

OVK-besiktning av lokaler

Under 2014 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av förskolans lokaler.

Samfälligheten

Brf Bangården ingår tillsammans med grannföreningarna i Blåsut Samfällighetsförening som finns sedan 2012. Under 2014 inkorporerades HSB Brf Perrongen och Brf Almagrundet 1 i samfällighetsföreningen. Ytterligare en förening kommer att inkorporeras under 2015: Brf Almagrundet 2.

Samfälligheten ansvarar för fyra s.k. gemensamhetsanläggningar varav Brf Bangården deltar i tre: gatumark och gatubelysning, gräsmatta och konstverk längs Hållövägen och markparkeringsplatserna. Samfälligheten och de ingående bostadsrättsföreningarna har gemensamt upphandlat markunderhåll och snöröjning för de områden som respektive enhet ansvarar för.

Nycklar

Under 2014 genomfördes byte av lås i alla dörrar till garaget, inklusive garageporten och gångporten. Det nya låssystemet är ett s.k. iLoq-system, vilket innebär att samtliga nycklar är digitala och kan programmeras med behörigheter anpassade efter varje medlem, och att nycklar som tappas bort kan spärras så att de inte längre går att använda. Bytet har gjorts av leverantören Bergs Lås

Webbportal

Under 2014 startade HSB en ny webbportal som ger enskilda medlemsföreningar möjlighet att på ett enklare sätt sprida information till sina medlemmar. Styrelsen har börjat sprida information via portalen, bl.a. informationsbrev och handlingar inför föreningsstämmor.

Aktuella händelser under 2015

Nya stadgar

Eftersom det har kommit en ny version av HSB:s normalstadgar föreslår styrelsen att även Brf Bangårdens stadgar uppdateras baserat på denna nya version. Ändring av stadgar måste beslutas av två föreningsstämmor, vilket har planerats in under 2015. Den första föreningsstämman är extrainsatt och äger rum den 3 mars 2015 och den andra är den ordinarie föreningsstämman som äger rum den 19 maj 2015.

Ny upphandling av marktjänster

Avtalet med leverantören av marktjänster har sagts upp och en ny upphandling kommer att genomföras under 2015.

Nya cykelparkeringsplatser

Det finns ett stort behov av ytterligare cykelparkering i föreningen, och styrelsen undersöker olika alternativ, framför allt att utöka antalet cykelparkeringsplatser i garaget.

Sopsortering av matavfall

Efter önskemål från boende har styrelsen tittat på möjligheter att sortera matavfall. Stockholms stad erbjuder bostadsrättsföreningar hämtning av matavfall till en subventionerad taxa, och förutsatt att ytterligare sorteringskärl ryms i soprummen kan matavfallsinsamling komma att införas i föreningen under 2015.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Föreningen har redan avsatt 782 000 kronor till underhållsfonden, och för att nå underhållsplansens krav på avsättningar är 47 000 kronor tillräckligt.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 526 197
Årets resultat	<u>-205 984</u>
	1 320 213

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	
Överföring till yttre underhållsfond	47 000
Balanserat resultat	<u>1 273 213</u>
	1 320 213

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 333 256	7 324 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 270 945	-3 202 265
Övriga externa kostnader	Not 3	-103 994	-42 267
Planerat underhåll		-71 473	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 626	-113 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 092 050	-397 651
Summa rörelsekostnader		<u>-5 661 088</u>	<u>-3 755 934</u>
Rörelseresultat		1 672 168	3 568 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 084	24 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 896 236</u>	<u>-2 399 920</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 878 152</u>	<u>-2 375 497</u>
Årets resultat		-205 984	1 192 756

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>339 493 725</u>	<u>341 585 775</u>
		339 493 725	341 585 775
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>339 494 225</u>	<u>341 586 275</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 465	33 445
Övriga fordringar	Not 9	3 615 588	4 101 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>287 650</u>	<u>201 115</u>
		3 908 703	4 335 641
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	400 000
Kassa och bank	Not 12	1 399	1 399
Summa omsättningstillgångar		<u>5 010 102</u>	<u>4 737 040</u>
Summa tillgångar		<u>344 504 327</u>	<u>346 323 315</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

288 316 600

288 316 600

Yttre underhållsfond

782 300

682 300

289 098 900288 998 900*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 526 197

433 441

Årets resultat

-205 9841 192 756

1 320 212

1 626 197

Summa eget kapital

290 419 112290 625 097**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

52 583 725

54 092 200

Leverantörsskulder

326 719

174 067

Aktuell skatteskuld

178 100

198 280

Övriga skulder

Not 15

58 737

56 336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

937 9331 177 336

Summa skulder

54 085 21455 698 219**Summa eget kapital och skulder****344 504 327****346 323 315****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

57 297 400

57 297 400

Summa ställda säkerheter**57 297 400****57 297 400****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-205 984	1 192 756
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 092 050	397 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 886 066</u>	<u>1 590 407</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	397 145	-2 153 996
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-104 529</u>	<u>-103 787</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 178 681</u>	<u>-667 376</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	2 422 714
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>2 422 714</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 508 475</u>	<u>-1 031 300</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 508 475</u>	<u>-1 031 300</u>
Årets kassaflöde	670 206	724 038
Likvida medel vid årets början	2 315 765	1 591 726
Likvida medel vid årets slut	2 985 971	2 315 765

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



HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 004 052	6 004 052
Årsavgifter el	578 986	558 983
Hyror	815 100	814 500
Övriga intäkter	50 056	80 752
Bruttoomsättning	<u>7 448 194</u>	<u>7 458 287</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-114 900	-134 100
Hyresförluster	-38	0
	7 333 256	7 324 187
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	437 171	548 922
Reparationer	340 948	310 574
El	623 307	648 798
Uppvärmning	796 899	857 019
Vatten	170 354	182 933
Sophämtning	141 071	163 629
Fastighetsförsäkring	102 053	81 040
Kabel-TV och bredband	248 572	249 955
Fastighetsskatt	89 050	-166 412
Förvaltningsarvoden	295 425	280 784
Övriga driftkostnader	26 096	45 023
	3 270 945	3 202 265
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 870	14 527
Administrationskostnader	14 462	1 875
Extern revision	11 118	10 038
Konsultkostnader	46 945	2 227
Medlemsavgifter	17 600	13 600
	103 994	42 267
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 800	86 800
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	0
Sociala avgifter	23 352	21 950
Övriga personalkostnader	2 474	0
	122 626	113 750
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 180	1 350
Ränteintäkter HSB placeringskonto	6 401	7 137
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 334	10 418
Övriga ränteintäkter	169	5 518
	18 084	24 423
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 269 753	1 663 525
Ränteswap kostnader	626 033	736 365
Övriga räntekostnader	450	30
	1 896 236	2 399 920

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	242 191 286	244 614 000
Anskaffningsvärde mark	101 000 000	101 000 000
Årets investeringar	0	-2 422 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 191 286	343 191 286
Ingående avskrivningar	-1 605 511	-1 207 860
Årets avskrivningar	-2 092 050	-397 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 697 561	-1 605 511
Utgående bokfört värde	339 493 725	341 585 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	705 000	705 000
Summa taxeringsvärde	192 905 000	192 905 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	424	110 104
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 268 890	1 005 084
Placeringskonto HSB Stockholm	615 682	909 281
Byggmoms	1 730 592	2 076 612
	3 615 588	4 101 081
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	141 745	45 026
Upplupna intäkter	145 905	156 089
	287 650	201 115
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 100 000	400 000
	1 100 000	400 000

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Nordea	1 399	1 399
		<u>1 399</u>	<u>1 399</u>
Not 13	Förändring av eget kapital		
		Medlemsinsatser	Yttre uh
		Insatser	Uppl avgifter
	Belopp vid årets ingång	288 316 600	0
	Resultatdisposition		682 300
	Årets resultat		100 000
	Belopp vid årets slut	288 316 600	0
			Balanserat resultat
			433 441
			1 092 756
			<u>1 526 197</u>
			Årets resultat
			1 192 756
			-1 192 756
			<u>-205 984</u>
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Ränteändr dag
			Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788541194	1,72%
			2014-12-29
			14 000 000
	Nordea Hypotek	39788581412	1,96%
			2017-05-17
			13 510 000
	Nordea Hypotek	39788610412	1,72%
			2014-12-29
			7 000 000
	Nordea Hypotek	39788641156	2,75%
			2019-03-20
			8 754 350
	Nordea Hypotek	39788641164	1,45%
			2015-02-14
			9 319 375
			<u>52 583 725</u>
			<u>631 300</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		51 952 425
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		49 427 225
	Ränteswap avtal		
	Nordea	1224136/1627937	1,90%
			2018-06-28
			7 000 000
	Nordea	694898/815443	4,69%
			2015-06-30
			14 000 000
Not 15	Övriga skulder		
	Depositioner		29 500
	Momsskuld		27 000
	Källskatt		15 167
	Övriga kortfristiga skulder		13 597
			14 100
			0
			<u>1 639</u>
			<u>58 737</u>
			<u>56 336</u>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader		81 843
	Förutbetalda hyror och avgifter		64 728
	Övriga upplupna kostnader		604 241
			700 626
			251 849
			411 982
			<u>937 933</u>
			<u>1 177 336</u>

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

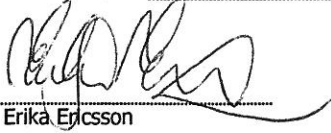


HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm

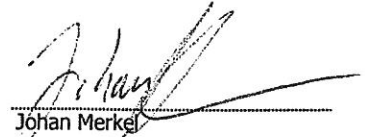
Noter

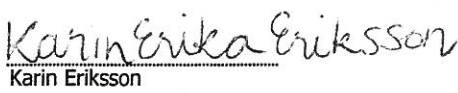
2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 9 mars 2015

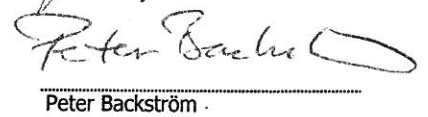

Erika Ericsson

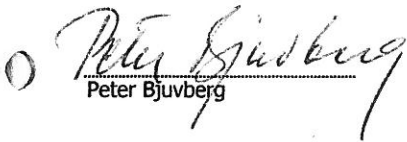

Fredrik H Löwenhamn


Johan Merkel


Karin Eriksson


Lennart Björkman


Peter Backström

○ 
Peter Bjuvberg

○ Vår revisionsberättelse har 2015-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Maria Flodman


Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm, org.nr. 769613-5073

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

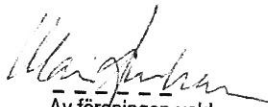
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Stockholm den 27/14-2015


Av föreningen vald
revisor

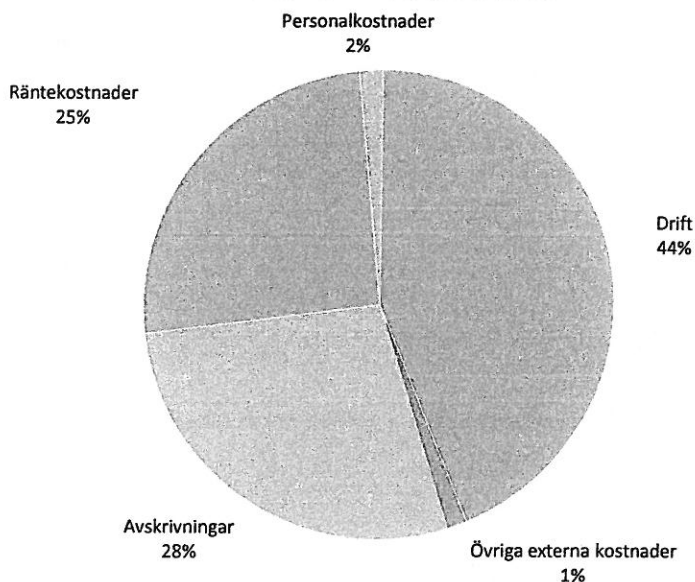

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

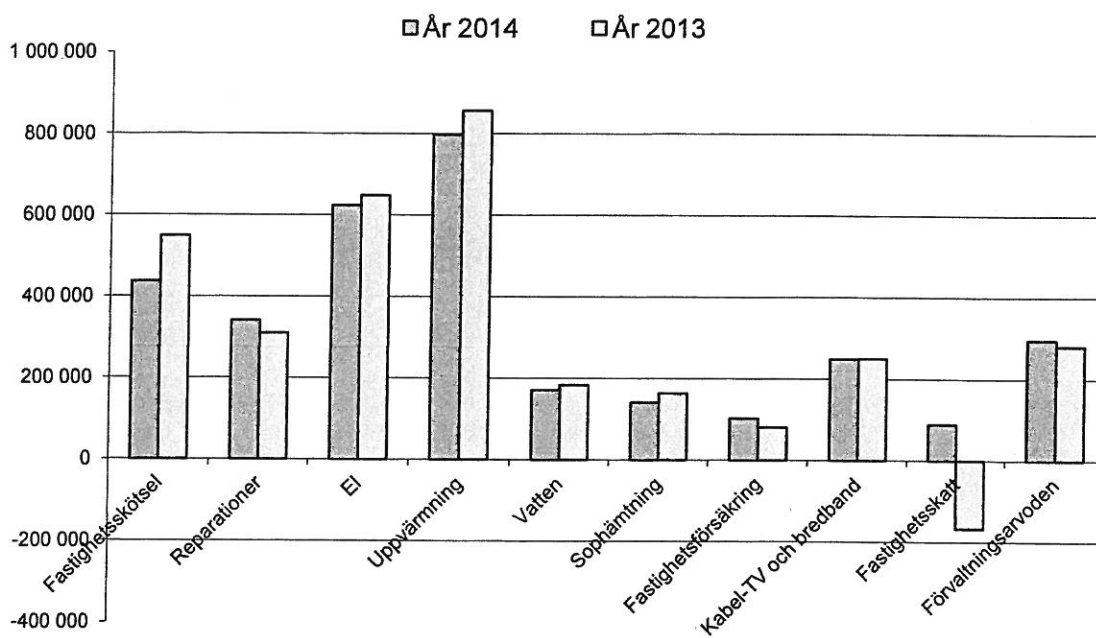


HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

