



HSB BRF BANGÅRDEN ÅRSREDOVISNING 2015



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 2016 i Drottning Blankas gymnasieskola (f.d. Hantverksakademin) 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 styrelsens ordförande, 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. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar i laga tid anmälda ärenden:
Förslag från styrelsen:
 1. Återställande av gräsmattan, se bilaga 1
 2. Förstärkning av fastighetens skalskydd, se bilaga 2
- Frågor från medlemmarna saknas.
24. Stämmans avslutande

Frågestund (inga beslut)

Bilaga 1

Styrelsens förslag angående gräsmattan på innergården.

Under vintern 2015-16 har en gångstig trampats upp. Den delar på sig i två med riktning mot dels 48:an och dels mot 52:an. Dessutom har gräset på armeringen nästan försvunnit. Styrelsen vill därför på stämman efterhöra vilket av följande alternativ till återställande som medlemmarna föredrar.

1. Ny jord och nytt naturgräs på armering och den upptrampade "biten" Kostnad:
2. Anläggning av en ny grusgång som mynnar mellan 48:an och 52:an. Kostnad:
3. Anläggning av en Y-formad grusgång som alltså mynnar mot både 48:an och 52:an. Kostnad:
4. Vid val av alternativ 2 eller 3: anläggning av konstgräs på armeringen: Kostnad:

Beslut om gräsmatteåtgärder menar styrelsen att medlemmarna bäst är skickade att ta ställning till.

Leverans till tryckeriet gör att kostnadsangivelserna för gräsåtgärderna delges medlemmarna separat.

Bilaga 2

Styrelsens förslag till förbättring av fastighetens skalskydd.

Styrelsen har utrett och begärt in kostnaden för att öka skalskyddet i föreningen. Dörslaget innebär:

1. Portkoderna tas bort på sju gatuportar och fem gårdsportar. I uppgångarna 40 och 42 finns inga gårdsportar.
2. Inpassering för boende (vuxna och barn) sker med befintlig nyckel (till lägenheten).
3. Inpassering för besökare, gäster till den boende, hantverkare och varubud, sker genom att porttelefonen aktiveras.
4. För brevbärare, tidningsbud och reklamutdelare monteras en IR läsare i varje port och dessa tre organisationer utrustas med en IR sändare. När sändaren aktiverar mottagaren öppnas porten. För att inte en förlorad sändare ska kunna utnyttjas i falska syften måste den aktiveras varje dag då t.ex. brevbäraren lämnar sitt kontor.

Kostnaden för ovanstående fyra punkter är c:a 75000 kr. De finns i årets budget.

Styrelsen är medveten om de olägenheter för såväl barn som besökare av olika slag som detta förslag innebär. Detta ska ställas mot fördelen av att inga portkoder sprids "på stan". På grund av dessa konsekvenser vill styrelsen inte själv besluta utan överlåter detta till medlemmarna.

Till detta kan adderas att vi nyligen haft ett försök att från trapphuset i Fyrv 40 ta sig in i garaget. Brytmärken vid låset.

Valberedningens förslag till Brf Bangårdens stämma 2016

Förslag till styrelsens storlek

Valberedningen föreslår att styrelsen, förutom ordföranden ska bestå av sju ledamöter och en suppleant valda av stämman samt de representanter HSB utser. På grund av stadgeändringarna vid 2015-års stämma ska ordföranden numera väljas av stämman.

Ordförande

Namn	Antal år	Till stämman
Kerstin Andersson	2 år	Stämman 2018

Styrelsen

Erica Eriksson	Ledamot, omval 1 år	Stämman 2017
Lennart Björkman	Ledamot vald till	Stämman 2017
Karin Erika Eriksson	Ledamot vald till	Stämman 2017
Farhad Ordou	Ledamot vald till	Stämman 2017
Martin Bjurefors	Ledamot vald till	Stämman 2017
Danielle Zackrisson	Ledamot, nyval 2år	Stämman 2018
Eva Cnattingius	Ledamot, nyval 2år	Stämman 2018
Ulf Karlsson	Suppleant nyval 2 år	Stämman 2018
Viktoria Nielsen, HSB		Ledamot
Lars Hörnsten, HSB		Suppleant

Peter Lundmark har utfäst sig att biträda styrelsen med teknisk fastighetskompetens

Revisorer

Linda Larsson	Omval	Stämman 2017
Hans Svedåker	Omval	Stämman 2017

Valberedning

Peter Bjuvberg	Nyval, sammankallande	Stämman 2017
Anders Forsberg	Nyval	Stämman 2017
vakant		

Arvoden

Styrelsen: 2 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen

Revisor: 5000:-

Valberedningen: 1000:- per ledamot



Org Nr: 769613-5073

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm

Org.nr: 769613-5073

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BANGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 8 november 2005 och föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket den 2 december 2005. Reviderade stadgar godkändes av Bolagsverket 2015-08-27

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Arholma 2, i Blåsutområdet i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	115	8 313
Hysesrätter	-	-
Lokaler	1	452,5
Parkeringsplatser	19	-
Garageplatser	67	1 675

Lägenhetsfördelning

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

Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår är 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Styrelseansvarsförsäkring har tecknats hos AIG Europe.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Blåsut Samfällighetsförening som finns sedan 2012 och som även omfattar Brf Stationen, Brf Perrongen, Brf Arholma, Brf Almagrundet 1, Storstockholms Lokaltrafik och Hantverksföreningen. Under 2015 inkorporerades Brf Almagrundet 2 i samfällighetsföreningen.

Samfälligheten ansvarar för fyra s.k. gemensamhetsanläggningar varav Brf Bangården deltar i tre: gatemark och gatubelysning, gräsmatta och konstverk längs Hållövägen och markparkeringsplatserna. Den fjärde utgörs av garagedfarten till Brf Stationen och Brf Arholma. Samfälligheten har upphandlat markunderhåll och vinterväghållning för de ytor som samfälligheten ansvarar för. De ingående bostadsrättsföreningarna har var för sig upphandlat markunderhåll och vinterväghållning för de områden som respektive enhet ansvarar för, av samma entreprenör som Samfälligheten anlitar. Föreningens har andel i tre av gemensamhetsanläggningarna och de baseras på föreningens antal lägenheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

De åtgärder som vidtagits i förvaltningen av fastigheten under 2015 har sammantaget medfört att styrelsen för sjätte gången beslutat om oförändrad avgift till föreningen för kommande år, i detta fall 2016.

Genomfört och planerat underhåll

Stamspolning genomfördes i hela fastigheten i oktober 2015.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter planerades till januari och februari 2016.

Pågående eller framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen den långsiktiga underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll. I underhållsplanen finns sammanställda beräkningar över planerade underhållskostnader samt förslag på årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond.

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

Övriga händelser

Femårsbesiktningen

Arbetet med femårsbesiktningen som inleddes under hösten 2014 fortsatte under 2015. Under 2015 har delar av besiktningsanmärkningarna åtgärdats av entreprenören. Vissa anmärkningar återstår att åtgärda eller utreda.

Nya stadgar

Efter att det kom en ny version av HSB:s normalstadgar föreslog styrelsen att även Brf Bangårdens stadgar skulle uppdateras baserat på denna nya version. Ändring av stadgar måste beslutas av två föreningsstämmor, vilket planerades in under 2015. Den första föreningsstämman var extrainsatt och ägde rum den 3 mars 2015 och den andra var den ordinarie föreningsstämman som ägde rum den 19 maj 2015. Vid båda stämmorna röstade medlemmarna ja till det nya förslaget.

Trygghets- och säkerhetsåtgärder



Arbete med att förbättra fastighetens skalskydd pågår kontinuerligt genom ett antal olika åtgärder, t.ex. så har övervakningskameror installerats i garaget.

Nya cykelparkeringsplatser

Under året undersökte styrelsen olika alternativ för ytterligare cykelparkering i föreningen, framför allt att utöka antalet cykelparkeringsplatser i garaget. Eftersom samtliga alternativ bedömdes som alltför kostsamma valde styrelsen att som ett första steg flytta bort cyklar som saknade ägare. Detta gjordes i samband med höstens städdag och gav mer plats i cykelrum och på cykelparkeringarna utomhus. Arbetet med att förbättra möjligheterna för cykelparkering fortsätter under 2016.

Sopsortering av matavfall

Efter önskemål från boende undersökte styrelsen möjligheten att sortera matavfall. Stockholms stad erbjuder bostadsrättsföreningar hämtning av matavfall till en subventionerad taxa, och matavfallsinsamling infördes i föreningen under 2015.

Detaljplan för Kvarteret Åstorp 2

Under 2014 hade vår förening och Blåsut Samfällighetsförening möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan. Under hösten fastställde Stadsbyggnadsnämnden ett reviderat förslag där vissa av våra synpunkter beaktats. Styrelsen har därefter beslutat att inte överklaga planbeslutet.

Garagestädning

Garagestädning har genomförts under året.

Medlemsmöten

Under året har två informationsmöten för nya medlemmar genomförts.

Städdagar

Under 2015 genomfördes två städdagar av och med föreningens medlemmar.

Brandsyn

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomfördes under 2015. Föreningen har sedan 2014 avtal med HSB Stockholm för detta.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Med anledning av styrelsens föreslag att föreningens stadgar skulle ändras, som en följd av att HSB:s normalstadgar uppdaterats, hölls en extrainsatt stämman tisdagen den 3 mars.

Styrelse

Styrelsen hade fram till ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 följande sammansättning:

Peter Bjuvberg
Lennart Björkman
Karin Erika Eriksson
Erika Ericsson
Johan Merkel

Ordförande
Ledamot, vice ordförande
Ledamot
Ledamot, sekreterare
Ledamot



Fredrik Löwenhamn	Ledamot
Peter Backström	HSB-ledamot
Hans Svedåker	Suppleant
Lars Hörnesten	Suppleant utsedd av HSB

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-19 följande sammansättning:

Peter Bjuvberg	Ordförande
Lennart Björkman	Ledamot
Karin Erika Eriksson	Ledamot
Erika Ericsson	Ledamot, sekreterare
Farhad Ordou	Ledamot
Martin Bjurefors	Ledamot, vice ordförande
Peter Backström	HSB ledamot t.o.m. styrelsemötet i augusti 2015
Viktoria Nielsen	HSB-ledamot efter styrelsemötet i augusti 2015
Lars Hörnesten	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2016 är Peter Bjuvberg, Erika Ericsson och Martin Bjurefors.

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

Firmatecknare

Efter den ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2015 och det konstituerande sammanträdet samma datum, har föreningens firma tecknats av två av ledamöterna Bjuvberg, Björkman, Eriksson eller Bjurefors i förening.

Revisorer

Maria Abrahamsson	Föreningsvald ordinarie, fram till föreningsstämman 2015-05-19.
Linda Larsson	Föreningsvald suppleant, fram till föreningsstämman 2015-05-19, därefter föreningsvald ordinarie.
Hans Svedåker	Föreningsvald suppleant, efter föreningsstämman 2015-05-19
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd auktoriserad revisor

Valberedning

Valberedningen består av Alf Andersson och Ulf Karlsson, som inför föreningsstämman 2016 biträds av Peter Bjuvberg.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 172 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 14 överlåtelse skett.



Väsentliga avtal

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm om Ekonomisk och Administrativ förvaltning, Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel) och Drift- och energiförvaltning.

Bredband, telefoni och kabel-tv

Föreningen har under 2015 varit ansluten till Bredbandsbolagets bredband och IP-telefoni. Avtalet med Bredbandsbolaget förlängdes i slutet av 2014 vilket medförde en förbättring av bredbandstjänsten.

Föreningen är ansluten till ComHems fastighetsnät för kabel-tv.

Uppvärmning

Föreningen är ansluten till Fortums fjärrvärmenät.

Elleveranser

Sedan 2011 är Luleå Energi föreningens leverantör av el. 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.

Markunderhåll

Under 2015 sades avtalet med leverantören av marktjänster upp, och en ny upphandling genomfördes tillsammans med samfällighetsföreningen. Denna ledde till ett förnyat förtroende för Landerholm HB, dels för samfällighetens gemensamma markytor men också för Brf Bangårdens egna markytor, i form av ett tilläggsavtal. Avtalet gäller både sommar- och vinterunderhåll.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 552 425 kr. Under 2015 har en engångsamortering gjorts med 1,4 MSEK utöver avtalade amorteringar. En ränteswap förföll under 2015 där bakomliggande lån har lagts om till ett fasträntelån på fem år.

De nya avskrivningsreglerna som infördes 2014 medför ett blygsamt resultat medan kassaflödet är gott. De likvida medlen uppgick till 3,6 MSEK vid årets utgång.

I syfte att förbättra räntenettet har styrelsen genomfört kortfristiga ränteplaceringar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 316	7 333	7 324	7 361	7 291
Resultat efter finansiella poster	66	-206	1 192	372	670
Årsavgift*, kr/kvm	685	685	685	685	685
Drift**, kr/kvm	426	393	385	459	411
Belåning, kr/kvm	5 695	5 932	6 102	6 219	6 369
Soliditet, %	85	84	84	84	83

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 273 212
Årets resultat	66 256
Reservering till underhållsfond	-106 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	1 233 468

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 233 468
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 316 572	7 333 256
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 632 815	-3 342 418
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 802	-103 994
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 221	-122 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 092 050	-2 092 050
Summa rörelsekostnader		-5 944 888	-5 661 088
Rörelseresultat		1 371 684	1 672 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 488	18 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 317 916	-1 896 236
Summa finansiella poster		-1 305 428	-1 878 152
Årets resultat		66 256	-205 984

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>337 401 675</u>	<u>339 493 725</u>
		337 401 675	339 493 725
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>337 402 175</u>	<u>339 494 225</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 602	5 465
Övriga fordringar	Not 9	3 379 201	3 615 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>309 074</u>	<u>287 650</u>
		3 694 878	3 908 703
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 600 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 12	358	1 399
Summa omsättningstillgångar		<u>5 295 235</u>	<u>5 010 102</u>
Summa tillgångar		<u>342 697 410</u>	<u>344 504 327</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

288 316 600 288 316 600

Yttre underhållsfond

829 300 782 300

289 145 900 289 098 900*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 273 212 1 526 197

Årets resultat

66 256 -205 984

1 339 468 1 320 212

Summa eget kapital

290 485 368 290 419 112**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

49 921 125 52 075 250

49 921 125 52 075 250*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

631 300 508 475

Leverantörsskulder

415 712 326 719

Aktuell skatteskuld

249 573 178 100

Övriga skulder

Not 16

26 600 58 737

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

967 732 937 933

2 290 917 2 009 964

Summa skulder

52 212 042 54 085 214**Summa eget kapital och skulder****342 697 410 344 504 327****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

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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 resultatdisposition 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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 004 052	6 004 052
Årsavgifter el	525 587	525 993
Hyror	860 325	868 093
Övriga intäkter	32 295	50 056
Bruttoomsättning	<u>7 422 259</u>	<u>7 448 194</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-105 592	-114 900
Hyresförluster	-95	-38
	<u>7 316 572</u>	<u>7 333 256</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	505 817	437 171
Reparationer	453 469	340 948
El	604 111	623 307
Uppvärmning	792 290	796 899
Vatten	177 707	170 354
Sophämtning	144 057	141 071
Fastighetsförsäkring	114 547	102 053
Kabel-TV och bredband	248 582	248 572
Fastighetsskatt	159 307	89 050
Förvaltningsarvoden	300 204	295 425
Övriga driftskostnader	43 660	26 096
Planerat underhåll	89 064	71 473
	<u>3 632 815</u>	<u>3 342 418</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	750	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 868	13 870
Administrationskostnader	25 906	14 462
Extern revision	11 000	11 118
Konsultkostnader	24 679	46 945
Medlemsavgifter	17 600	17 600
	<u>96 802</u>	<u>103 994</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 000	88 800
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	23 499	23 352
Övriga personalkostnader	2 721	2 474
	<u>123 221</u>	<u>122 626</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	552	1 180
Ränteintäkter HSB placeringskonto	759	6 401
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 949	10 334
Övriga ränteintäkter	228	169
	<u>12 488</u>	<u>18 084</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	857 911	1 269 753
Ränteswap kostnader	459 085	626 033
Övriga räntekostnader	920	450
	<u>1 317 916</u>	<u>1 896 236</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	242 191 286	242 191 286
Anskaffningsvärde mark	101 000 000	101 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 191 286	343 191 286
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 697 561	-1 605 511
Årets avskrivningar	-2 092 050	-2 092 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 789 611	-3 697 561
Utgående bokfört värde	337 401 675	339 493 725
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	626	424
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 551 787	1 268 890
Placeringskonto HSB Stockholm	416 441	615 682
Momsfordran	25 775	0
Byggmoms	1 384 572	1 730 592
	3 379 201	3 615 588
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	188 847	141 745
Upplupna intäkter	120 227	145 905
	309 074	287 650
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 600 000	1 100 000
	1 600 000	1 100 000

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea	358	1 399			
		358	1 399			
Not 13	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	288 316 600	0	782 300	1 526 197	-205 984
	Resultatdisposition			47 000	-252 984	205 984
	Årets resultat					66 256
	Belopp vid årets slut	288 316 600	0	829 300	1 273 212	66 256
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788581412	1,96%	2017-05-17	13 370 000	140 000
	Nordea Hypotek	39788610412	0,97%	2016-03-30	7 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788641156	2,75%	2019-03-20	8 263 050	491 300
	Nordea Hypotek	39788673414	0,54%	2016-02-13	9 319 375	0
	Nordea Hypotek	39788681107	1,67%	2020-01-10	12 600 000	0
					50 552 425	631 300
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 921 125
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 395 925
	Ränteswap avtal					
	Nordea	1224136/1627937	1,90%	2018-06-28	7 000 000	
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				631 300	508 475
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				12 500	29 500
	Momsskuld				0	15 167
	Källskatt				14 100	14 070
					26 600	58 737
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				60 141	81 843
	Förutbetalda hyror och avgifter				647 992	604 241
	Övriga upplupna kostnader				259 599	251 849
					967 732	937 933

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

2015-12-31 2014-12-31

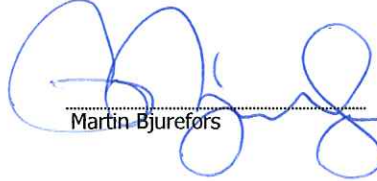
Stockholm, den 2/4 2016


Erika Ericsson


Farhad Ordou


Karin Eriksson


Lennart Björkman


Martin Bjurefors


Peter Bjuvberg


Viktoria Nielsen

Vår revisionsberättelse har 2016-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Johannes Aasa

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsmed 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 ersättningsskyldig 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 814 2016

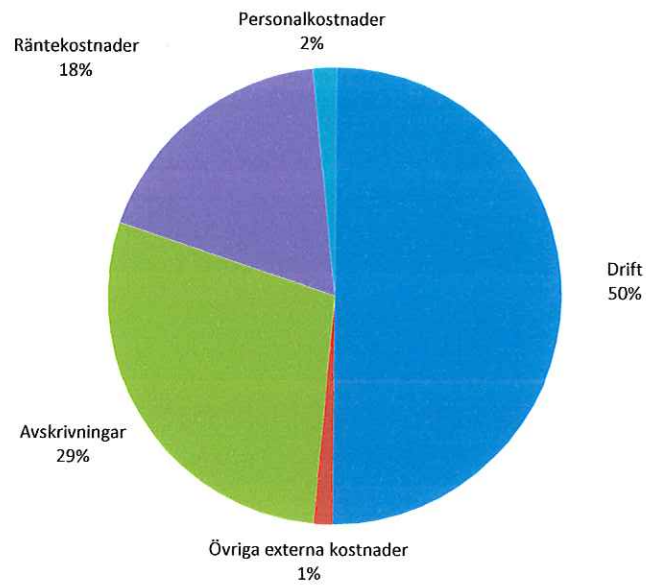
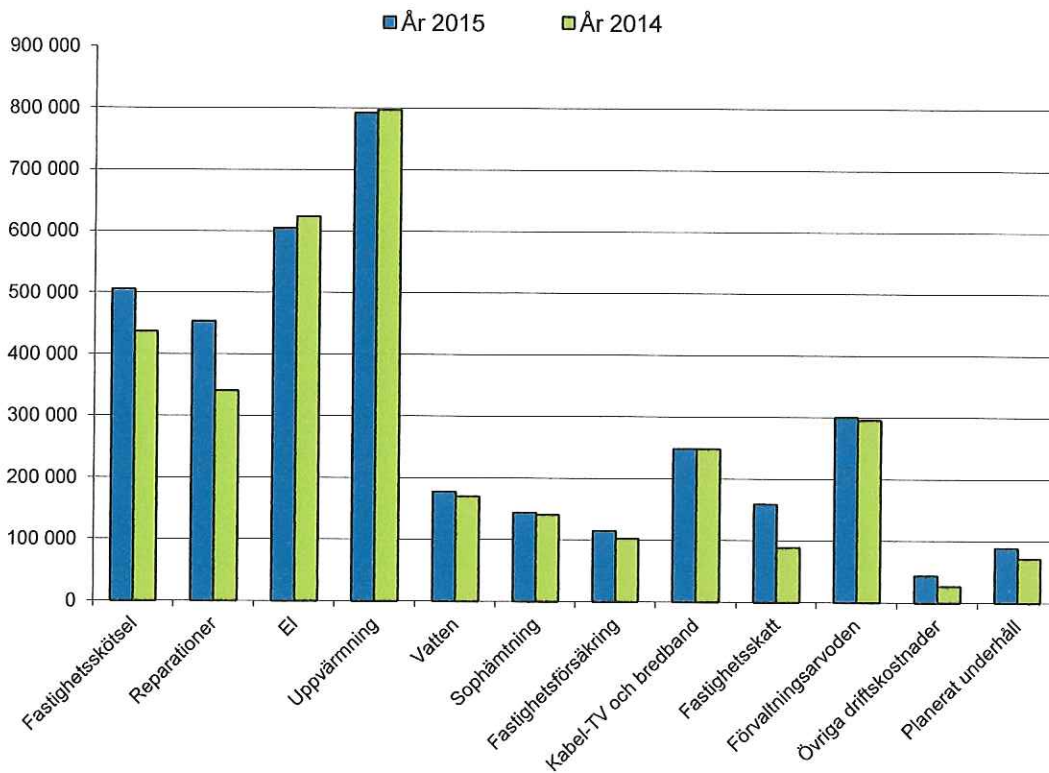

Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Bangården i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	66 256	-205 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 092 050	2 092 050
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 158 306	1 886 066
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	297 481	397 145
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	158 128	-104 529
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 613 915	2 178 681
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 031 300	-1 508 475
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 031 300	-1 508 475
Årets kassaflöde	582 615	670 206
Likvida medel vid årets början	2 985 971	2 315 765
Likvida medel vid årets slut	3 568 586	2 985 971

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

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

