

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

*Från ett läge till ett annat*

# BRF Balder

*Årsredovisning*

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

*Från ett läge till ett annat*

## Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Haninge, org nr 712400-0055, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30.

Föreningen bildades 1965-01-25 och registrerades 1965-02-13.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Söderbymalm 3:384 och 3:386 i Haninge kommun.

Föreningen består av fyra bostadshus med sammanlagt 99 lägenheter med en total bostadsarea på 8 400 kvm.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Av föreningens 19 lokaler och 24 garage upplåts samtliga med hyresrätt. Total lokalarea är 167 kvm.

Inom föreningen finns vidare 92 parkeringsplatser, vilka också är utrustade med eluttag för dem som önskar tilläggshyra det.

### Försäkring med bostadsrättstillägg

Fastigheterna är brandförsäkrade i Trygg Hansa till fullvärde. From 2010-05-01 ingår bostadsrättstillägg i avgiften för lägenheten. Varje medlem måste dock teckna en hemförsäkring för lösöre mm.

## Medlemmar

Föreningen har 128 medlemmar varav 29 är samägare.

Haninge kommun äger en lägenhet.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett. 

öw C-T CB  
B MP  


## Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Carina Lehtimäki Thelander	Ordförande
Kerstin Ståhlberg	Vice ordförande
Nina Hägerbäck	Sekreterare
Krister Attve	Ledamot
Örjan Wikzén	Ledamot
Reidar Karlsson	Ledamot
Conny Bokvist	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleant har varit:

Bo Widerdal	Utsedd av HSB Stockholm
-------------	-------------------------

I tur att avgå eller omväljas vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Krister Attve, Kerstin Ståhlberg och Nina Hägerbäck.

## Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-10-23. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsen har även genomfört en budgetkonferens i syfte att ha ett bibehållet gott grepp om fastigheter och ekonomi på kort och lång sikt och dels en uppföljning angående ekonomi och underhåll, osv.

Styrelsen har också under verksamhetsåret representerats genom delar av styrelsen vid ett antal möten. Dels i föreningsgården Midgård HSBs styrelse och dels i Samarbetsrådet i Haninge tillsammans med HSB brf Vikingen, Runstenen, Tellus, Mejsgarn och Alfågeln.

Representanter för styrelsen har även deltagit i sammanträden med entreprenörer, samt deltagit i besiktningar av fastigheter och mark.

## Firmatecknare

Föreningens firma har – två tillsammans – tecknats av Nina Hägerbäck, Krister Attve, Kerstin Ståhlberg och Carina Thelander.

ÖW  
CA  
CB  
K

## Revisorer

Revisorer har varit Lennart Öhman med Ove Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt revisor hos BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anita Medlund-Eriksson och Rune Sjölin. Anita Medlund-Eriksson har varit sammankallande.

## Ombud till Distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 15 har varit Krister Attve och Carina Thelander.

Suppleanter till dessa har varit Reidar Karlsson och Örjan Wikzén.

## Gårdsombud

Gårdsombud för Odengården har varit Leif Eriksson, samt Jan Åke Wänefors för Tyrgården. Se vidare på sidan 7 angående gårdsombudens verksamhet.

## Kulturombud

Kulturombud har varit Kerstin Borenäs och Valeria Acevedo Wänefors. Se vidare på sidan 7 angående kulturombudens verksamhet.

## Arvoden och löner

Stämman 2013 beslutade om följande arvoden:

Styrelsen, 107.310:- kronor att fördela inom sig.

Föreningsvald revisor med suppleant, 6.132:- kronor.

Gårdsombud 8.892:- kronor per gård, dvs totalt 17.784:- kronor.

Kulturombud, 8.585:- kronor att fördela mellan sig.

Midgårds styrelse, 2 representanter, 665:-/möte, (totalt ca 13.300:-)

Samarbetsrådet, 2 representanter, 716:-/möte, (totalt ca 8.592:-)

*in*  
O.W.  
C-T CB  
R  
R

Härutöver har ersättning utgått med 179:- kronor per timme för sådant medlemsarbete inom föreningen som godkänts av styrelsen.

Trädgårdsarbete m.m. har under året uppkommit till kronor 92 419:-.

Vidare har lagstadgade sociala avgifter inbetalts på dessa arvoden och ersättningar.

## **Avtal**

Föreningen har inga egna anställda. Föreningen anlitar köpta tjänster via avtal. HSB Stockholm har genom avtal utfört förvaltning och ekonomihantering. Förvaltningskontoret finns i Midgårds lokaler på Sleipnervägen 115 i Handen.

På förvaltningskontoret i Midgård har under verksamhetsåret följande personer tjänstgjort: Conny Bokvist och Madelene Werna som förvaltare och Anneli Johansson som lägenhetshandläggare.

## **Övriga avtal**

- HSB Stockholm ang fastighetsskötsel
- Spira Mark AB för gräsklippning, snöröjning mm
- Haninge Lås AB, behörighetsavtal för reglerad låsservice
- Aktis Städ AB är anlitate för trappstädning
- Vattenfall angående fjärrvärme och el
- Iprobe angående individuell mätning av hushållsel.
- ComHem, angående basutbud och service av kabel TV
- Bredbandsbolaget ang Bredband, Kundtjänst 0770-77 70 00
- Trygg Hansa fastighetsförsäkring till fullvärde samt fri skadedjursbekämpning via Nomor 0771-122 300.

## **Tjänster som ingår i boendet**

I boendet ingår värme, vatten, bredband/telefoni från Bredbandsbolaget (dock ej samtalskostnaden), Kabel TV basutbud från Com Hem, samt kollektivt bostadsrättstillägg via Trygg Hansa.

Ö.W  
C.T  
g  
Q

## Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna. Underhållsplanen har legat till grund för syn och bedömningar.

### Kalendarium över större utförda renoveringar mm

1992/1993	Ombyggnad av badrum
1995	Ny värmecentral
1996	Införande av källsortering samt miljögårdar
1997	Fasadrenovering samt utbyggnad av balkonger
2000	Bredband infört
2002/2003	Brandvarnare i samtliga lägenheter.
2003/2004	Inglasning av samtliga balkonger.
2004/2005	Byte av värmeventiler på elementen.
2004/2005	Uppgradering av Kabel-TV-nätet för ComHems bredband "Tre hål i väggen".
2005/2006	Översyn och löpande underhållsåtgärder av tak
2005/2006	Översyn och iordningställande av vindar.
2006/2007	Delvis upprustning av lekplatser påbörjad.
2006/2007	Kompletterande åtgärder i grovtvättstugan.
2007/2008	Rensning av ventilationskanaler och OVK-kontroll
2007/2008	Avfasning portstenar vid samtliga entréer
2007/2008	Komplettering av belysning på gårdarna
2007/2008	Renovering av bakre entrédörrar
2008/2009	Lekplatsbesiktning utförd / åtgärdat.
2008/2009	Utbyte av fönster och balkongdörrar
2008/2009	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2009/2010	Installation av individuella elmätare för hushållsel enligt stämmobeslut 2008-10-22
2009/2010	Individuell debitering av hushållsel from 2009-12-01 enligt stämmobeslut 2009-10-21
2009/2010	Genomförande av Relining av husens samtliga avloppsledningar
2009/2010	Installation av vattenvarnare i samtliga kök
2009/2010	Översyn av hängrännor och åtgärd av läckage
2009/2010	Energideklaration har utförts.
2010/2011	Översyn av tak
2010/2011	Tvättning av fasadplåtar
2010/2011	Reparation av socklar på fasader
2010/2011	Optimering av värmecentralen samt avsyning av vattnet i radiatorsystemet för att undvika rostskador
2011/2012	Upprustning av entrépartier
2011/2012	Nytt bokningssystem för tvättstugan

2011/2012	Underhåll och byte av tvättmaskinsutrustning sker löpande. Byte av 2 st torkskåp i tvättstugorna och utbyte av fläkt i grovtvättstugan utfört 2011.
2011/2012	Kompletterande målning av trapphus
2011/2012	Byte av trapphusarmaturer med energibesparande rörelsestyrning
2011/2012	Nya stegar för taken (2 st per hus) på vindarna
2012/2013	Översyn av samtliga balkonginglasningar
2012/2013	Byte av dörrar till tvättstugorna
2012/2013	Ommålning av förrummet till tvättstugan
2013/2014	Reparation av rökluckor
2013/2014	Radonmätning
2014	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

#### **Kalendarium över större planerade renoveringar mm**


2015/2016	Översyn och underhåll av yttertaken.
2015/2016	Ev byte av värmeväxlare i värmecentralen
2015/2016	Ev byte av cirkulationspumpar för värmen

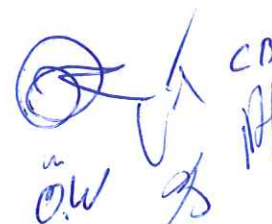
### **Miljögårdarna**

Sedan 1996 har föreningen övergått ifrån sopnedkast till källsortering av sopor i miljögårdar. Att saker och ting hamnar på rätt plats när det gäller sophantering kollektivt får man nog betrakta som en utopi, men det skall sägas, att föreningens medlemmar – överlag – är mycket duktiga och ansvarskännande vilket i sin tur spar både pengar för oss alla och är bra för miljön.

För mer information om sophantering, se vidare under avsnittet ”Sophantering” i ”Hitta Rätt i brf Balder” sist i årsredovisningen.

### **Gårdsombudens verksamhet**

Skötsel och underhåll av föreningens markområde bedrivs och organiseras till viss del av föreningens medlemmar genom ett system med gårdsombud. 

 CO  
OW  
V  
S  
H

För tyngre markarbeten som maskinell snöröjning, gräsklippning mm anlitas företaget Spira Mark AB, med trädgårdsmästare Janne Boman.

Föreningens markområde indelas i Odengården och Tyrgården. Våra gårdsombud Leif Eriksson och Jan Åke Wänefors har ansvarat för Odengården respektive Tyrgården.

Flera förtjänstfulla medlemmar har även varit till stor hjälp tillsammans med gårdsombuden och har tagit hand om våra grönytor på bästa sätt.

Ett varmt tack till alla som har hjälpt till!

## Kulturaktiviteter

Föreningens kultur- och fritidsverksamhet anordnas av föreningens kulturombud i samarbete med representanter från grannföreningarna Runstenen, Vikingen, samt Lärkträdet.

Kulturombuden annonserar alltid planerade arrangemang på anslagstavlor i portarna.

Kulturaktiviteterna sker till mycket bra och rabatterade priser. I de arrangemang som sker utanför kommunen ingår som regel buss-transport tur och retur för att bekvämt ta sig ”från dörr till dörr”.

Vi tackar brf Balders kulturombud, Valeria Acevedo Wänefors och Kerstin Borenäs, samt kulturombuden från våra medarrangerande föreningar Lärkträdet, Runstenen och Vikingen.

## Midgård – föreningsgård och förvaltningskontor

För nytilkomna medlemmar kan nämnas att bostadsrättsföreningen Balder tillsammans med brf Loke, Runstenen och Vikingen är ägare av Midgård konferenscenter HB som i sin tur är helägare av föreningsgården Midgård på Sleipnervägen 115 här intill i Handen.

Midgård rymmer föreningarnas förvaltningskontor för tex lägenhetsärenden, kontrakt, reparationsfond eller andra förvaltningsärenden.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "CB" and a large circular mark.



## Styrelselokalen

På Odenvägen 1 i föreningen finns en föreningslokal. Lokalen används som styrelserum av bostadsrättsföreningens styrelse.

## Medlemsblad

Styrelsen ger vid behov ut ett informations-/nyhetsblad, som beroende på budskap, delas ut i brevlådorna eller sätts upp på anslagstavlor i entréerna. Detta sker som en följd av att information numera måste komma ut snabbare än via en tidning 2-4 gånger per år.

Publicering av nyheter sker också på föreningens hemsida (se nedan).

## Hemsida

Föreningens hemsida [www.hsb.se/stockholm/balder](http://www.hsb.se/stockholm/balder) innehåller aktuell information och annat intressant om föreningen.

## Ekonomi

Föreningens lånestock och ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Årsavgifter och hyror

1 juli 2013 höjdes avgifterna med 3%.

Under budgetarbetet för 2014/2015 beslutades att avgifterna skulle höjas med 4% från 1 juli 2014. *W*

*ÖW*  
*CB*

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition, och följande avsättning till, respektive avlyft ur, den yttre fonden för fastigheterna.

### *Stämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat	1 085 008:--
Årets resultat	1 132 708:--
	<hr/>
	2 217 716:--

### *Styrelsen föreslår följande disposition:*

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 256 467:--
Avsättning till fond för yttre underhåll	506 000:--
Balanserat resultat	1 968 183:--
	<hr/>
	2 217 716:--

## Slutord


Styrelsen vill tacka alla medlemmar för ert engagemang att vårda och underhålla våra lägenheter och vara aktsamma om våra gemensamma utrymmen. Vi vinner alla på det.

För styrelsens del är det ett stort ansvar att fastigheterna underhålls väl och långsiktigt samt att ha marginaler i ekonomin för räntor och allt annat. Tiden har lärt oss hur det kan påverka oss i Sverige när det svänger i världens ekonomi.

På tur nu på underhållssidan står en genomgång av våra yttertak.

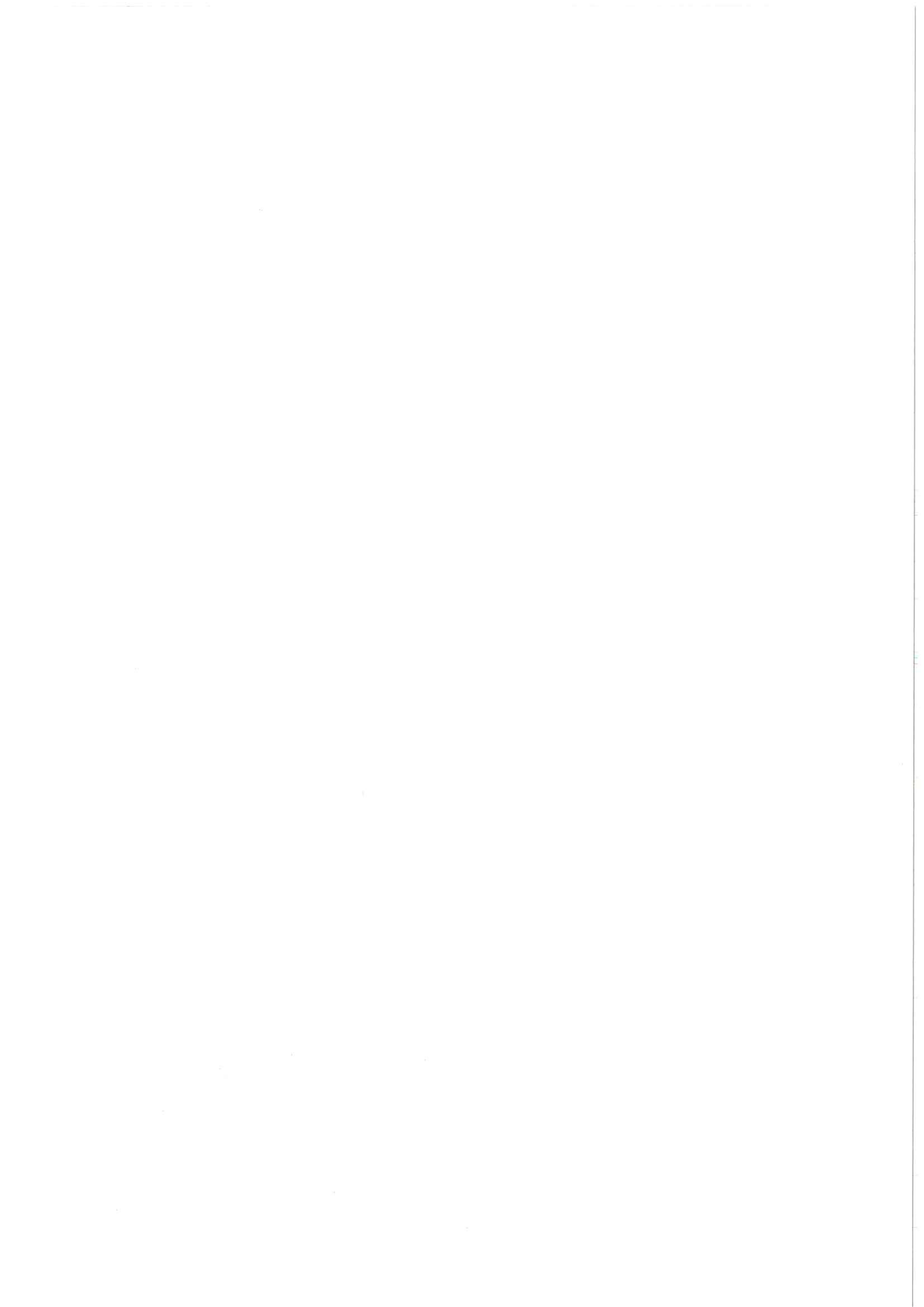
Det är också viktigt att hålla kostnaderna nere. Dyrast är energikostnaderna. Införandet av individuell debitering av hushållsel var ett steg så att var och en bättre kan påverka sina kostnader. Den närvarostyrda belysningen i trapphusen 2011 var ännu ett steg.

Vår värmecentral har optimerats och injusteringsarbeten har genomförts under vintern 2012/2013 för att försöka få en jämnare och mer ekonomisk värmefördelning.

Låt oss avslutningsvis vara rädda om det som kanske är mer värt än pengar, dvs den fina gemenskapen samt, den trygghet vi har och ger varandra inom vår förening. 

*Styrelsen för HSB brf Balder*







Org Nr: 712400-0055

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Org.nr: 712400-0055

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-05-01 - 2014-04-30

v  
O.W  
C.T  
AB  
D



Org Nr: 712400-0055

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-05-01 2014-04-30</b>	<b>2012-05-01 2013-04-30</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 597 747</b>	<b>6 406 810</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 103 891	-4 232 298
Planerat underhåll		-256 467	-90 606
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-137 753	-137 060
Avskrivningar	Not 3	<u>-635 466</u>	<u>-832 612</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-5 133 577</u>	<u>-5 292 576</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 464 170</b>	<b>1 114 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 521	4 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-350 983</u>	<u>-448 310</u>
Summa finansiella poster		<u>-331 462</u>	<u>-443 361</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 132 709</b>	<b>670 874</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
ÖW BT  
CB  
Ks

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge****Balansräkning****2014-04-30****2013-04-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	14 336 283	14 968 057
Mark och markanläggningar	Not 7	1 936 000	1 936 000
Inventarier	Not 8	11 076	14 768
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	25 791	0
		<u>16 309 150</u>	<u>16 918 825</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	501	501
Andra långfristiga fordringar	Not 11	320 000	320 000
		<u>320 501</u>	<u>320 501</u>

Summa anläggningstillgångar 16 629 651 17 239 326

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 110	1 113
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 427 159	2 161 558
Placeringskonto HSB Stockholm		501 973	0
Övriga fordringar	Not 12	33 627	92 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	362 109	291 573
		<u>2 325 978</u>	<u>2 547 016</u>

Kortfristiga placeringar Not 14 1 500 000 0

Kassa och bank Not 15 5 001 0

Summa omsättningstillgångar 3 830 979 2 547 016

**Summa tillgångar****20 460 630 19 786 342**

CT  
OW  
CB  
Q

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge****Balansräkning****2014-04-30****2013-04-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 259 100

1 259 100

Underhållsfond

3 785 861

3 251 034

5 044 9614 510 134*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 085 008

948 961

Årets resultat

1 132 709

670 874

2 217 7161 619 835

Summa eget kapital

7 262 6776 129 969**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

11 896 656

12 344 241

Leverantörsskulder

411 255

421 075

Skatteskulder

0

88 475

Fond för inre underhåll

76 718

90 211

Övriga skulder

Not 18

7 249

8 637

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

806 074

703 735

Summa skulder

13 197 95213 656 374**Summa eget kapital och skulder****20 460 630****19 786 342****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

31 462 000

31 462 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

31 462 000

31 462 000

**Ansvarsförbindelser**

Midgård Konferenscenter HB

69 387

32 569

öw  
Ch CB  
to

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-05-01 2014-04-30</b>	<b>2012-05-01 2013-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 132 709	670 874
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	635 466	832 612
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 768 175</u>	<u>1 503 486</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 388	37 834
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-10 836</u>	<u>-16 386</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 745 950	1 524 934
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-25 791	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-18 460</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-25 791	-18 460
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-447 585</u>	<u>-505 968</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-447 585	-505 968
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 272 574</b>	<b>1 000 506</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 161 558</b>	<b>1 161 057</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 434 132</b>	<b>2 161 563</b>

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

*Handwritten notes:*  
w  
ow  
ot  
c13  
h



**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en rak plan med 1,5% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-20 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**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 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 671 491 kronor.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	104 995	99 992
Löner och andra ersättningar	183 021	119 038
Sociala kostnader	56 737	43 430
Arbetsmarknadsförsäkring	887	-2 166
Utbildning Förtroendevalda	1 250	1 250
	<u>346 890</u>	<u>261 544</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	6 000	6 000
	<u>352 890</u>	<u>267 544</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

W  
ÖW  
CB  
g  
Q



## HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

Noter	2013-05-01 2014-04-30	2012-05-01 2013-04-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 680 828	5 498 326
Hyror	360 559	361 665
El, enhetsmätning	392 661	383 267
Bredband	148 500	148 500
Övriga intäkter	18 313	16 622
Bruttoomsättning	<u>6 600 861</u>	<u>6 408 380</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 103	-1 533
Hysesförluster	-11	-37
	<b>6 597 747</b>	<b>6 406 810</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	352 890	267 544
Fastighetsskötsel och lokalvård	619 655	804 364
Reparationer	367 016	458 723
El	539 745	542 022
Uppvärmning	897 372	986 577
Vatten	240 590	178 983
Sophämtning	127 595	106 174
Fastighetsförsäkring	66 051	57 434
Kabel-TV	75 540	72 981
Övriga avgifter	149 300	150 104
Förvaltningsarvoden	509 422	496 449
Övriga driftskostnader	158 715	110 943
	<b>4 103 891</b>	<b>4 232 298</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	174 218	174 218
Om- och tillbyggnad	457 556	654 702
Inventarier	3 692	3 692
	<b>635 466</b>	<b>832 612</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 102	4 178
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 036	0
Ränteintäkter skattekonto	0	338
Ränteintäkter HSB specialinlåning	10 650	0
Övriga ränteintäkter	734	433
	<b>19 521</b>	<b>4 949</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	350 977	448 093
Övriga räntekostnader	6	217
	<b>350 983</b>	<b>448 310</b>

ow  
CST  
CB  
/s

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Noter	2014-04-30	2013-04-30
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 064 437	30 064 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 064 437	30 064 437
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 096 380	-14 267 465
Årets avskrivningar	-631 774	-828 920
Utgående avskrivningar	-15 728 154	-15 096 385
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 336 283</b>	<b>14 968 052</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	47 127 000	47 127 000
Mark	18 400 000	18 400 000
	65 527 000	65 527 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	1 936 000	1 936 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 936 000	1 936 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 936 000</b>	<b>1 936 000</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 460	0
Årets investeringar	0	18 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 460	18 460
Ingående avskrivningar	-3 692	0
Årets avskrivningar	-3 692	-3 692
Utgående avskrivningar	-7 384	-3 692
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 076</b>	<b>14 768</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar (tvättstuga)	24 753	0
Årets investeringar (takrenovering)	1 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 791	0
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	501	501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501	501
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>		
Midgård Konferenscenter HB	320 000	320 000
	320 000	320 000

ow  
CB

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Noter	2014-04-30	2013-04-30			
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	7 117	0			
Skattekonto	13 174	63 272			
Säkerhetsdörrar m.m. (betalas av medlemmar i 3 år)	13 336	29 500			
	<b>33 627</b>	<b>92 772</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Trygg Hansa	118 895	66 051			
Bild AT SE AB	757	1 514			
Com Hem AB	11 107	10 869			
Bredbandsbolaget B2	37 240	36 900			
Upplupen El	148 668	133 804			
SRV	14 980	0			
HSB Stockholm, fast.skötsel byggnad	18 806	37 035			
Cewe Instrument AB	3 953	3 750			
Upplupna intäkter	7 702	1 651			
	<b>362 109</b>	<b>291 573</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	1 500 000	0			
	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Handkassa	5 001	0			
	<b>5 001</b>	<b>0</b>			
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 259 100	0	3 251 034	948 961	670 874
Resultatdisp enl. stämmobeslut			534 827	136 047	-670 874
Årets resultat					1 132 709
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 259 100</b>	<b>0</b>	<b>3 785 861</b>	<b>1 085 008</b>	<b>1 132 709</b>
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	895600	2,88%	2015-10-30	4 400 000	0
Stadshypotek	978013	2,23%	2014-07-01	3 601 800	165 600
Stadshypotek	978014	2,18%	2014-12-30	3 894 856	300 000
				<b>11 896 656</b>	<b>465 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 431 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 568 656
<b>Not 18 Övriga skulder</b>					
Personalens Källskatt				7 249	0
Ersättning Sprängskada				0	8 275
Redovisad Handkassa				0	362
				<b>7 249</b>	<b>8 637</b>

CT  
 an  
 CB

**HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge**

Noter

2014-04-30

2013-04-30

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 057	42 479
Förutbetalda hyror och avgifter	538 370	494 673
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 744	0
Hans Andersson AB	5 530	0
Windoor	3 163	0
Independia Group	7 800	0
Spira Mark/Jan-Allan Entreprenad	0	10 845
Vattenfall, Fjärrvärme	80 388	88 877
Vattenfall, El	37 229	39 330
SRV Återvinning	5 092	3 049
Aktis Städ	13 639	13 241
HSB Stockholm	56 328	456
BoRevision	9 300	9 300
Midgård Konferenscenter	0	1 485
Bauhaus	258	0
Cewe Instrument	4 006	0
Haninge Lås AB	170	0
	<b>806 074</b>	<b>703 735</b>

Haninge den

23, 9

2014

*Carina Lehtimäki Thelander Kerstin Ståhlberg*  
 Carina Lehtimäki Thelander Kerstin Ståhlberg

*Nina Hägerbäck*  
 Nina Hägerbäck

*Krister Attve*  
 Krister Attve

*Orjan Wikzén*  
 Orjan Wikzén

*Reidar Karlsson*  
 Reidar Karlsson

*Conny Bokvist*  
 Conny Bokvist

Vår revisionsberättelse har

6 110

2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

*Lennart Öman*  
 LENNART ÖMAN

Av föreningen vald revisor

*Alexander Forslöf*

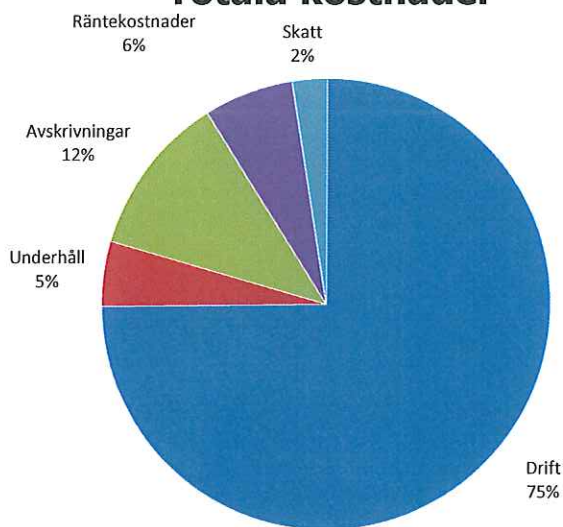
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor**Alexander Forslöf**

*Handwritten notes and signatures:*  
 C.T. (circled)  
 öus  
 GB  
 B. M.

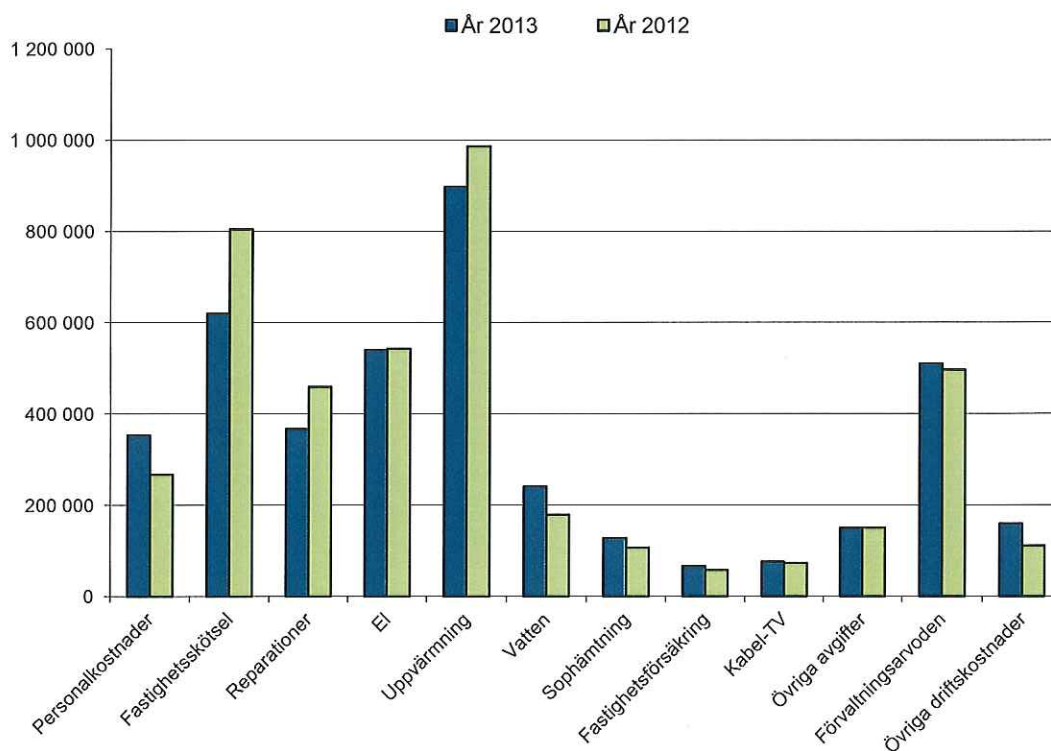


### HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge

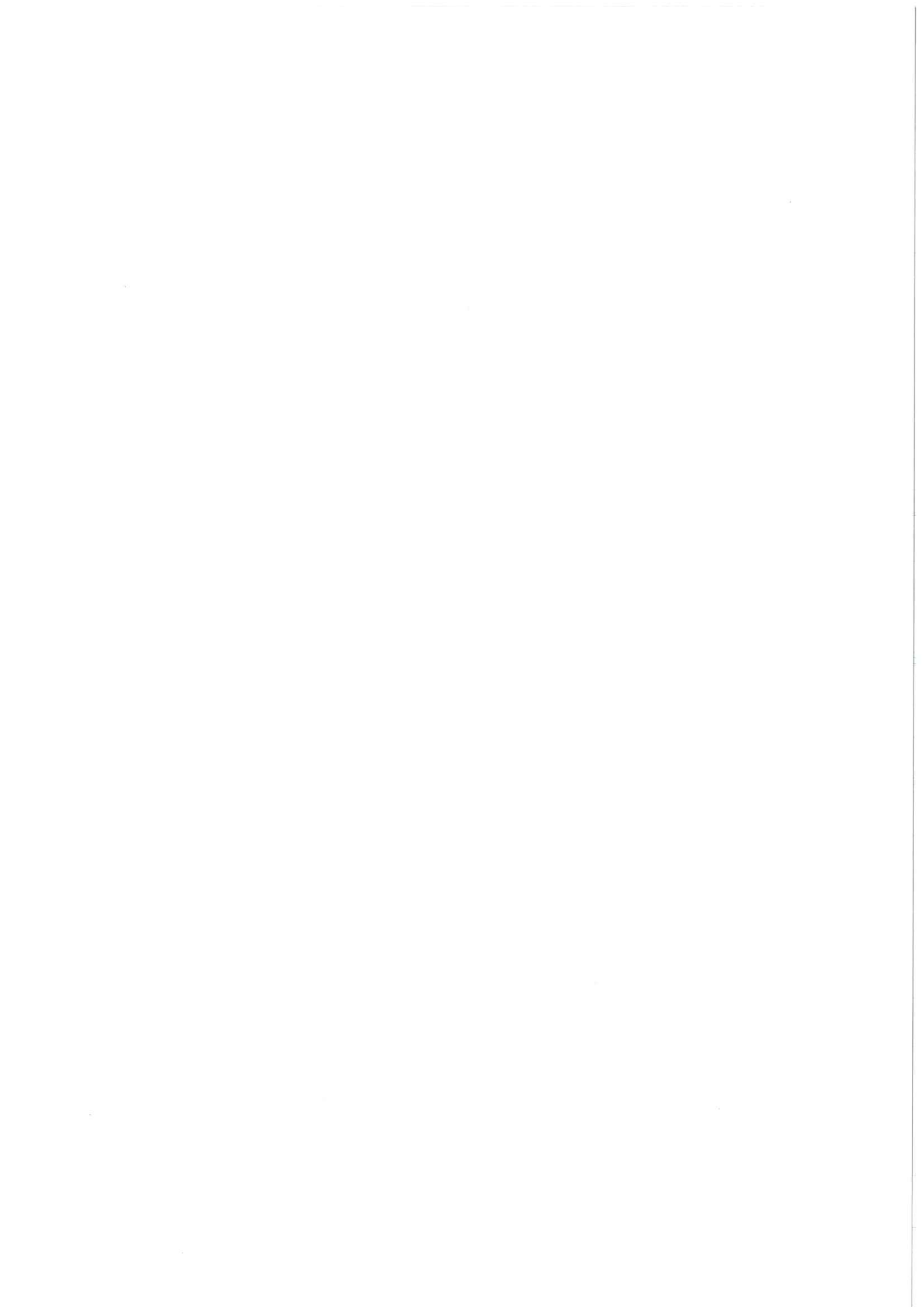
## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'ÖW', 'CB', 'C.T', and 'NA'.





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge, org.nr. 712400-0055

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Balder i Haninge för räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30.

#### 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 revisionssed 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 2014-04-30 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 Balder i Haninge för räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30.

#### 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 revisionssed 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 6 10-2014



Av föreningen vald  
revisor



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Alexander Forslöf

