

HSB Brf Bällsta Bro Årsredovisning 2014



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.



Org Nr: 769604-7955

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg (769604-7955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens övergripande mål

Styrelsens mål är att förvalta föreningens tillgångar i byggnader och mark på bästa möjliga sätt för medlemmarna, att kostnadseffektivisera utan att tumma på kvaliteten och att arbeta för en trivsam och säker boendemiljö.

Sammanfattning

Brf Bällsta Bro redovisar för 2014 ett resultat på 593 419 kronor. Resultatet är 673 188 kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen beror på lägre än budgeterade räntekostnader för fastighetslån (400 tkr) samt senarelagd renovering av föreningslokal (100 tkr) och terrasser (240 tkr), dessa renoveringar genomförs under 2015.

Föreningen har anläggningstillgångar på 158 786 167 kronor och tillämpar rak avskrivning enligt K2. Ekonomin är mycket stabil och avgifterna har inte höjts de senaste 12 åren, däremot sänkts vid ett tillfälle. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

1. Verksamheten

1.1 Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 11 i Sundbyberg med adressen Ågatan 9, 172 62 Sundbyberg. Eken 11 består av fyra huskroppar med totalt 99 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens mark är friköpt.

Första inflyttning skedde september 2000, vilket också är fastighetens byggnadsår, och avslutades i januari 2001.

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

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för alla lägenheter samt momenten Anticimex fullserviceavtal och styrelseansvar gällande ledamöter, suppleanter och interna revisorer.

1.2 Lägenheter och lokaler

Byggnadernas totala boyta uppgår till 8568 kvm och är fördelade enligt nedan:

Ågatan 9: 2149 kvm
Ågatan 11: 2141 kvm
Ågatan 13: 2137 kvm
Ågatan 15: 2141 kvm

Lägenhetsfördelning

Antal lgh	Antal rum	Yta m ²
4	2	44
4	2	58,5
1	2	65
3	2	65,5
3	2	67,5
3	2	71
4	3	75
16	3	78,5
12	3	79
20	4	98,5
16	4	99
4	4	102,5
4	4	105
4	5	111,5
1	5	146,5
Medel		86,5



Lokaler och övriga utrymmen

Brf Bällsta Bro har en föreningslokal som medlemmarna utan kostnad kan använda till privata tillställningar och aktiviteter. Lokalen var bokad för privata tillställningar (22 tillfällen), bridge och meditation (41 tillfällen).

Under hösten arrangerade en av medlemmarna en mycket uppskattad "after work" kväll.

Gästrummet hade 57 övernattningar under 2014, en minskning från 2013 då antalet var 65.

Föreningen har en fullt utrustad tvättstuga på Ågatan 9, samt ett antal extra förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Varje hus har ett soprum för hushållsavfall och källsortering enligt Ragnsells Retur/Mera-system. Ett grovsoprum finns på Ågatan 9.

1.3 Parkering

Föreningen hyr 36 platser i parkeringshuset på Ågatan. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen till självkostnadspris. Under 2014 tog styrelsen över hanteringen av väntelistan från HSB, men HSB upprättar fortfarande avtal och fakturerar. Under hösten 2014 hade föreningen outhyrda platser, ingen ville ha platserna på plan 9. Under våren har vi lyckats byta några platser på plan 9 till plan 4 och från 1 april 2014 är samtliga platser uthyrda. I skrivande stund (mars 2014) står sju medlemmar på väntelistan.

Samfälligheten Ågatan erbjuder avgiftsbelagd parkering längst Ågatan med differentierat pris för boende och gäster, för närvarande är första timmen gratis med samfällighetens boendeparkeringstillstånd.

1.4 Ågatans Samfällighetsförening

BRF Bällsta Bro är medlem i Ågatans Samfällighetsförening. Anders Österlund valdes som ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse i mars 2014. Samfälligheten äger och ansvarar för skötsel av Ågatan med trottoarer (GA 1), samt gångvägen nere vid Bällstaån (GA 2).

1.5 Drift och Underhåll

Värme, elektricitet och VA

Förbrukning:

	2014	2013	2012	2011
Fjärrvärme	800 MWh	889 MWh	913 MWh	839 MWh
Fastighetsel	68 211 kWh	81 619 kWh	89 414 kWh	89 080 kWh
Vatten (*)	9 595 m ³	9 705 m ³	10 521 m ³	10 631 m ³

(*) Vattenförbrukningen 2014 är uppskattad då avläsning saknas för kvartal 4 saknas.

Förbrukningen är normal jämfört med liknande hustyper och byggår.

Uppvärmning sker med fjärrvärme från Norrenergi som uppfyller Naturskydds-föreningens miljömärkning Bra Miljöval för värme.

Debiteringen av den elenergi som köps av föreningen och distribueras ut till medlemmarna var under året 1,40 kr/kWh. Elleverantör är Nordic Green Energy och avtalet levererar "el som uteslutande produceras av vindkraft eller vattenkraft".

VA-leverantör är Norrvatten.

1.6 Investeringar

Inga större investeringar har genomförts under 2014.

2. Viktiga händelser under och efter räkenskapsåret

Nya redovisningsregler infördes under året. Föreningen valde att använda sig av varianten K2. Den är i stora stycken lika de regler som använts tidigare men med den skillnaden att nu får man inte aktivera investeringar i befintliga anläggningstillgångar i balansräkningen (d.v.s. skriva av dessa) utan kostnaden belastar det aktuella årets resultat.

2.1 Underhållsåtgärder och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som följs upp årligen och uppdateras vid behov. Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade åtgärder ska finansieras med upptagande av nya lån. Mindre åtgärder finansieras på driften eller från sparad kapital.

Fastighetsbesiktning enligt underhållsplanen utfördes av styrelsen i augusti 2014 i samråd med den tekniske förvaltaren från SBC. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga problem.

Genomförda underhållsåtgärder 2014

- ✓ Under 2014 har ett läckageproblem på en terrass på Ågatan 15 åtgärdats med samma metod som tillämpades på terrasserna som reparerades under 2013.
- ✓ Ytterligare områden med lösa klinkers i trapphusen åtgärdades under 2014. Problemet kan uppkomma på ytterligare ställen under kommande år vilket successivt kommer att åtgärdas.
- ✓ Under november 2014 genomfördes en stamspolning på Ågatan 13 och 15 av entreprenören "GP Avloppsrensning AB".
- ✓ Ett mycket stort dött träd vid gångvägen mot ån nära Bällsta Bro togs ned, trädet var så stort att entreprenören behövde använda kranbil. Lindarna vid Ågatan beskars.

Övrigt

Under 2014 har föreningen infört ett klimatstyrningssystem där ett antal mätpunkter installerats för att avläsa inomhustemperaturen löpande. Detta för att få ett jämnare inomhusklimat i lägenheterna och på sikt även bidra till lägre uppvärmningskostnader.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts enligt plan under året, brandskyddssyn har genomförts av styrelsens representanter vid fyra tillfällen inkluderande trapphus, våningsplan och förråds- och källarutrymmen i samtliga hus. Presto, föreningens kontraktspartner för SBA, har genomfört årlig test av att rökluckorna kan öppnas för att tömma trapphusen på rök.

Samtliga fyra hissar har besiktigats.

2.2 Framåtblick

Planerade underhållsåtgärder fastigheter

Under 2015 planeras tvättning och omfärgning av fasadytor i anslutning till balkongräckena, samtidigt görs en statusbesiktning av balkongräckena. Vi kommer också att utreda om det finns mer långsiktiga lösningar för att minska problemet med algpåväxt i framtiden.

Medel har avsatts i budget för att fräscha upp föreningslokalen och gästrummet, planerade åtgärder är exempelvis målning av väggar, nya vitvaror, gardiner och eventuellt nya möbler.

Markytor

En arbetsgrupp i styrelsen arbetar på att ta fram ett förslag på hur man kan förändra markytan mellan Ågatan 9 och Landsvägen. Marken skall hägnas in bättre och belysningen ska förbättras. Målsättningen är att göra platsen mer attraktiv och trivsam för boende i Brf Bällsta Bro. Idag uppfattas den yttre ytan av vissa utomstående som offentlig mark och nyttjas därefter.

2.3 Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under året och uppgår i genomsnitt till 785 kr/m² och år. I avgiften ingår värme, vatten, tvättstuga, gemensamhetslokal, digital tv, bredband, försäkringen bostadsrättstillägg, medlemskap i HSB, trappstädning samt hämtning av hushållsavfall, förpackningar, elektronikskrot och grovsopor.

Styrelsen följer sedan 2014 en finanspolicy var syfte är att skapa ett långsiktigt tänkande när det gäller hanteringen av föreningens lån. I policyn ingår bland annat att bindningstiden för lånen fördelas jämnt över tid för att undvika att snabba förändringar av marknadsräntorna får stor inverkan på föreningens ekonomi. Amorteringstakten för föreningens befintliga lån har i policyn bestämts till en rak amortering på 75 år vilket motsvarar 1,33 %. Policyn revideras årligen av styrelsen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 899 tkr. Under året har föreningen amorterat 932 tkr.

2.4 Kommentarer till årets resultat

Brf Bällsta Bro redovisar för 2014 ett resultat på 593 419 kronor. Resultatet är 673 188 kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen beror på lägre än budgeterade räntekostnader för fastighetslån (400 tkr) samt senarelagd renovering av föreningslokal (100 tkr) och terrasser (240 tkr), dessa renoveringar genomförs under 2015.

De positiva resultat som föreningen uppvisat de senaste åren gör att föreningen idag har en god likviditet vilket i dagsläget möjliggör att genomföra de renoveringar som följer av underhållsplanen de närmaste åren utan upptagande av nya lån.

2.5 Styrelsens sammansättning

Till föreningens företroendevalda har sammanlagt utbetalats 88 000 kronor (två basbelopp) i arvode för 2013-2014 samt 2 114 kr i förlorad arbetsinkomst.

Styrelse 2013-05-23 – 2014-05-22

Ordförande	Anders Österlund
Vice ordförande	Maria Helmeborn
Sekreterare	Marie Brönnegård
Ledamöter	Mikael Engström
	Kjell Ståhl
	Ludvig Åström
	Tanja Hjärtberg
	Lars Rangdén
	Jonas Andreasson/HSB Stockholm

Suppleanter	Ann-Christin Hartman
	Åke Hellström
	Göran Westblom/HSB Stockholm

Styrelse 2014-05-22 – 2014-12-31

Ordförande	Anders Österlund
Vice ordförande	Ludvig Åström
Sekreterare/Ledamot	Maria Helmeborn (sekreterare tom 2014-10-13)
Ledamot/Sekreterare	Karin Nordlander Lindhé (sekreterare from 2014-10-13)
Ledamöter	Tanja Hjärtberg
	Lars Rangdén
	Rolf Schwebel
	Carina Olsson
	Tommy Wahlstrand
	Jonas Andreasson/HSB Stockholm

Suppleanter	Åke Hellström
	Mats Reivant
	Göran Westblom/HSB Stockholm

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet som hölls den 9 juni innan ordinarie styrelsemötet.

Revisor har varit Karin Hygrell-Jonsson, revisorssuppleant Karin Johansson, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma har varit Tommy Wahlstrand (from 2014-06-09).

Valberedningen har bestått av Margita Boström (sammankallande), Malin Eriksson och Elin Bodecker.

2.6 Väsentliga avtal

Ekonomiavtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm till en kostnad av 123 752 kronor inkl. moms.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning av fastigheterna har skötts av SBC, till en kostnad av 196 370 kronor inkl. moms. Avtalet inkluderar teknisk förvaltare och fastighetsskötsel.

Markskötsel

Skötsel av mark har under året genomförts av Tylömarks till en kostnad av 99 953 kronor inkl. moms. Beloppet inkluderar snö- och halkbekämpning samt extraarbeten som nyplanteringar och trädbeskrning.

TV, bredband och telefoni

Föreningen har ett gruppavtal med Bredbandsbolaget för TV, bredband och bredbandstelefoni. I avtalet ingår Bredbandsbolagets digitalpaket T1-bas för TV och bredband 100 Mbit/s.

3. Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 156 medlemmar. Anledningen till att medlemstalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan vara innehavare av lägenheten. Snittpriset för de gjorda överlåtelserna var 40 016 kr/kvm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

4. Flerårsöversikt

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

Årsjämförelse resultaträkningar

<i>Belopp (tkr)</i>	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 610	7 579	7 457	7 363	7 227
Rörelseresultat	2 352	2 562	973	3 046	3 072
Resultat efter finansiella poster	593	454	-1 218	776	1 065
Inkomstskatt	0	0	0	64	0
Årets resultat	593	454	-1 218	841	1 065

Årsjämförelse balansräkningar

<i>Belopp (tkr)</i>	2014	2013	2012	2011	2010
Materiella anläggningstillgångar	158 786	160 194	160 522	162 634	163 839
Omsättningstillgångar	2 945	1 800	2 285	1 144	3 757
Summa tillgångar	161 731	161 995	162 807	163 777	167 596
Bundet eget kapital	92 830	92 512	93 886	93 495	93 028
<i>Varav fond för yttre underhåll</i>	<i>3 663</i>	<i>3 345</i>	<i>4 719</i>	<i>4 328</i>	<i>3 861</i>
Fritt eget kapital	5 712	5 436	3 608	5 217	4 844
Skulder till kreditinstitut	61 899	62 832	64 045	63 722	68 427
Övriga skulder	1 290	1 215	1 268	1 343	1 297
Summa eget kapital och skulder	161 731	161 995	162 807	163 777	167 596

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fastighetslån

Fastighetslånen redovisas i tkr. Långivare är SEB och redovisas per 2014-12-31.

<i>Ränteändrings- datum</i>	<i>Kapitalskuld (tkr)</i>	<i>Typ av lån</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Löptid månader</i>	<i>Amortering (tkr)</i>	
					<i>2014</i>	<i>2015</i>
2015-03-20	15 550	Fast	1,69	3	222	222
2015-03-28	7 272	Fast	2,00	12	180	180
2016-12-18	13 394	Fast	2,93	46	180	180
2018-12-28	10 541	Fast	3,20	60	0	0
2019-06-28	15 142	Fast	2,52	60	350	350
Summa	61 899				932	932

Sedan sammanställningen gjordes har ett lån satts om. Det på drygt 15 000 tkr har idag 5 års bindningstid med en ränta på 1,49 % och det på drygt 7 000 tkr är i skrivande stund på väg att förlängas men räntan är ännu ej fastställd.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2015

Budgeten för 2015 visar på ett negativt resultat om 188 697 kr före avsättning till yttre fond. Året har börjat gynnsamt för föreningens ekonomi då vi bland annat fått betydligt lägre räntor på de lån som satts om än vi budgeterat för samt lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning på grund av en varm vinter. Därför förväntar vi oss i skrivande stund ett positivt resultat för året.

5. Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 118 826
Årets resultat	<u>593 419</u>
	5 712 245

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-278 771
Överföring till yttre underhållsfond	616 000
Balanserat resultat	<u>5 375 016</u>
	5 712 245

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 609 741	7 579 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 967 920	-3 026 622
Övriga externa kostnader	Not 3	-477 890	-317 831
Planerat underhåll		-278 771	-298 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 563	-123 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 684	-1 251 270
Summa rörelsekostnader		-5 257 829	-5 018 006
Rörelseresultat		2 351 912	2 561 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 826	17 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 765 319	-2 125 133
Summa finansiella poster		-1 758 493	-2 107 940
Årets resultat		593 419	454 016

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>158 785 667</u>	<u>160 194 351</u>
	158 785 667	160 194 351

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>158 786 167</u>	<u>160 194 851</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	5 631	3 924
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	2 616 842	1 517 840
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>307 836</u>	<u>244 942</u>
	2 930 309	1 766 706

Kassa och bank

Not 11	14 792	33 566
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 945 101</u>	<u>1 800 272</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>161 731 268</u>	<u>161 995 123</u>
--------------------	--------------------

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 166 997	89 166 997
Yttre underhållsfond		<u>3 662 509</u>	<u>3 345 259</u>
		92 829 506	92 512 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 118 826	4 982 060
Årets resultat		<u>593 419</u>	<u>454 016</u>
		5 712 246	5 436 076
Summa eget kapital		<u>98 541 752</u>	<u>97 948 332</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	61 899 180	62 831 615
Leverantörsskulder		400 942	386 421
Aktuell skatteskuld		15 053	12 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>874 341</u>	<u>816 103</u>
Summa skulder		<u>63 189 516</u>	<u>64 046 791</u>
Summa eget kapital och skulder		161 731 268	161 995 123
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		85 833 000	85 833 000
Summa ställda säkerheter		85 833 000	85 833 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	593 419	454 016
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 684	1 251 270
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 002 103</u>	<u>1 705 286</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 710	80 762
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	75 160	-52 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 012 554</u>	<u>1 733 391</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-924 525
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-924 525</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-932 435	-1 213 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-932 435</u>	<u>-1 213 080</u>
Årets kassaflöde	1 080 119	-404 214
Likvida medel vid årets början	1 531 823	1 936 037
Likvida medel vid årets slut	2 611 942	1 531 823

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



HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,0 %.

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). *A*

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 722 580	6 722 580
Årsavgifter el	424 971	445 618
Hyror	448 987	283 223
Övriga intäkter	33 505	132 737
Bruttoomsättning	<u>7 630 043</u>	<u>7 584 158</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-20 169	-4 196
Hyresförluster	-133	0
	<u>7 609 741</u>	<u>7 579 962</u>
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	455 748	468 508
Reparationer	367 954	338 945
El	508 153	535 056
Uppvärmning	752 283	766 654
Vatten	127 487	169 721
Sophämtning	188 915	176 325
Fastighetsförsäkring	68 972	60 919
Kabel-TV och bredband	226 637	213 957
Fastighetsskatt	122 863	122 620
Förvaltningsarvoden	131 422	145 822
Övriga driftkostnader	17 486	28 095
	<u>2 967 920</u>	<u>3 026 622</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	326 189	223 688
Förbrukningsinventarier och varuinköp	48 572	9 726
Administrationskostnader	52 791	48 666
Extern revision	9 113	9 000
Konsultkostnader	10 625	0
Medlemsavgifter	30 600	26 750
	<u>477 890</u>	<u>317 831</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	88 000	88 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	0	2 000
Löner och övriga ersättningar	2 114	0
Sociala avgifter	28 449	27 533
	<u>124 563</u>	<u>123 533</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	912	1 115
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 523	15 215
Ränteintäkter skattekonto	109	0
Övriga ränteintäkter	283	862
	<u>6 826</u>	<u>17 193</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 764 093	2 123 643
Övriga räntekostnader	1 226	1 490
	<u>1 765 319</u>	<u>2 125 133</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	154 748 928	153 824 403			
	Anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000			
	Årets investeringar	0	924 525			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 780 928	176 780 928			
	Ingående avskrivningar	-16 586 577	-15 335 307			
	Årets avskrivningar	-1 408 684	-1 251 270			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 995 261	-16 586 577			
	Utgående bokfört värde	158 785 667	160 194 351			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	283 000	283 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000			
	Summa taxeringsvärde	179 283 000	179 283 000			
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	19 192	19 083			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 166 815	473 444			
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 430 335	1 024 813			
	Övriga fordringar	500	500			
		2 616 842	1 517 840			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	271 625	205 246			
	Upplupna intäkter	36 211	39 696			
		307 836	244 942			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	SEB	14 792	33 566			
		14 792	33 566			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Oppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	69 481 497	19 685 500	3 345 259	4 982 060	454 016
	Resultatdisposition			317 250	136 766	-454 016
	Årets resultat					593 419
	Belopp vid årets slut	69 481 497	19 685 500	3 662 509	5 118 826	593 419

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

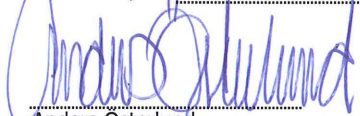
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	21388718	2,52%	2019-06-28	15 142 500	450 000
SE-Banken Bolån	21388777	1,69%	2015-03-20	15 549 680	162 580
SE-Banken Bolån	25483529	2,00%	2015-03-28	7 272 000	100 000
SE-Banken Bolån	25483545	3,20%	2018-12-28	10 541 000	0
SE-Banken Bolån	35755659	2,93%	2016-12-18	13 394 000	180 500
				61 899 180	893 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 61 006 100Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 57 433 780**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	602 074	576 641
Övriga upplupna kostnader	272 267	239 462
	874 341	816 103

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

Stockholm, den 20150413



Anders Osterlund



Carina Olsson



Jonas Andréasson



Karin Lindhé



Lars Rangden



Ludvig Aström



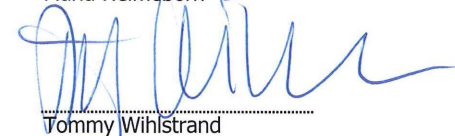
Maria Helmeborn



Rolf Schwebel

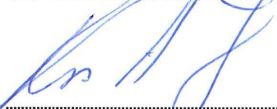


Tanja Hjartberg



Tommy Wihlstrand

Vår revisionsberättelse har 14/5 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

Karin Hygrett-Jonsson

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg, org.nr. 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg 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 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 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 Bällsta Bro i Sundbyberg 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 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.

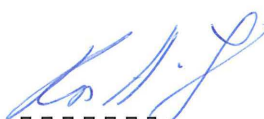
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4/5 2015


Av föreningen vald
revisor
Karin Hyggren
Jansson


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förrordnad revisor
Hans Kypengren



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

