

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
BÄLLSTA STRAND 1



### Valberedning

Peter Ehnemark  
Ivar Öhman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 9	1997	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och värmepump.

### Byggnadsår och ytor

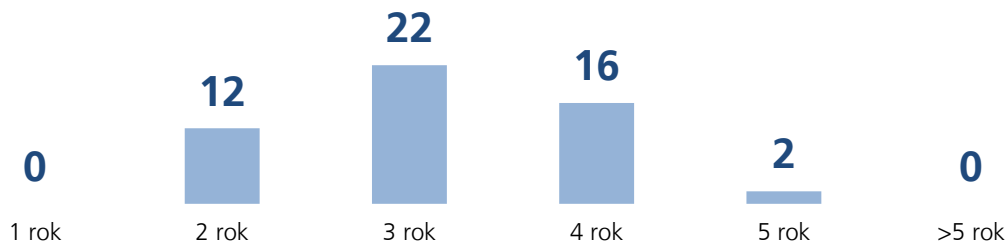
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 174 m<sup>2</sup>, varav 4 174 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades november 2014. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hisstablå	2014	
Uppgraderat sandlådan	2014	
Förbättring av snörasskydd	2013	Utförd
Stamspolning	2011	Utförd
Obligatorisk ventilationskontroll	2011	Utförd

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Översyn av ventilationskanaler	2015
Byte torkskåp	2015
Målning ytterdörrar och skärmtak	2015
Byte av radiatorventiler med termostater	2015
Målning takbeklädnad av plåt.	2016
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2017
Målning trapphus	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV, Bredband och email.	ComHem
Parkeringsplats i P-garage	Föreningen hyr sedan 2013-10-01 23 platser av Skanska (Areim from 2014-01-31) och hyr ut dessa till medlemmar. Kösystem tillämpas.
Fastighetskötsel	IPK Fastighetservice
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Hissar	SCT Hiss AB

### Föreningens ekonomi

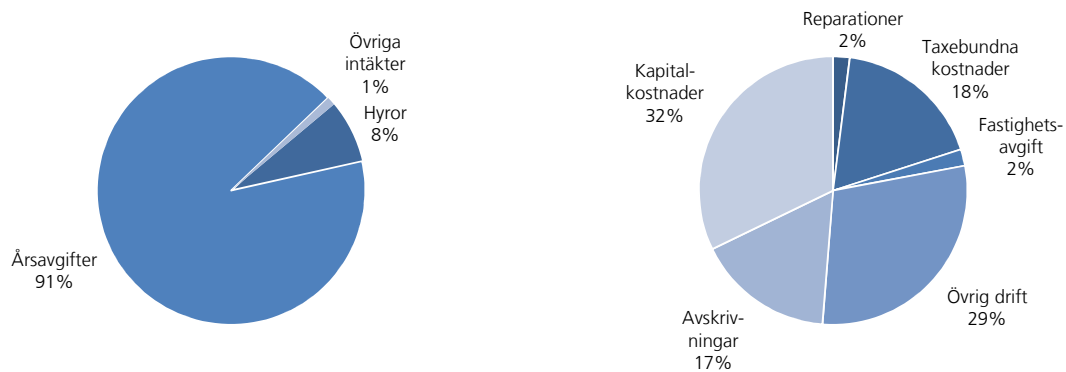
Under 2015 i mars skall tre av föreningens lån hos SEB skrivas om. Rådande ränteläge ger gott hopp om betydligt lägre räntor framöver på dessa lån. Föreningen har också beviljats en amorteringsfrihet hos SEB under 2015 främst beroende på de åtgärder som planeras under 2015 i husen. Vi har ändå möjlighet att amortera det vi finner möjligt utifrån ett likviditetsperspektiv.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>633 410</b>	<b>735 212</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	3 389 466	3 011 616
Finansiella intäkter	851	1 074
Minskning korta fordringar	88 633	0
Ökning av korta skulder	0	73 493
	<b>3 478 950</b>	<b>3 086 183</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 605 033	1 515 519
Finansiella kostnader	1 005 398	1 049 329
Ökning av korta fordringar	0	23 924
Minskning av föreningens lån	600 000	599 212
Minskning av korta skulder	120 694	0
	<b>3 331 125</b>	<b>3 187 984</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>781 235</b>	<b>633 410</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>147 824</b>	<b>-101 801</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Uppgradering av hissar med nya hisstablåer med ny knappats och våningsvisare.

#### Händelser efter året

Nytt serviceavtal upprättat med SCT-Hiss

November 2014 uppdaterades underhållsplanen. Underhållsplanen är underlag för del av budgeten.

Under våren 2015 planeras att rengöra ventilationskanaler samt justera ventilationen i samtliga lägenheter.

Innan hösten 2015 planeras att se över värmesystemet inklusive att byta termostater på radiatorerna (värmeelementen)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 75 st

Förändring från föregående år: -1 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	694	651	630
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 983	7 127	7 271	7 343
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	34	32	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	89	89	71
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	17	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	241	251	256	240
Soliditet (%)	51	50	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	263	179	142	-319
Nettoomsättning (tkr)	3 355	3 011	2 723	2 636

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 174 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	263 251
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	730 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>813 270</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>813 270</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 354 847	3 009 074
Övriga rörelseintäkter	Not 2	34 619	2 543
		<b>3 389 466</b>	<b>3 011 616</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-500 790	-422 807
Driftkostnader	Not 4	-887 504	-861 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 361	-157 463
Personalkostnader	Not 6	-73 378	-74 099
Avskrivningar	Not 7	-516 635	-268 549
		<b>-2 121 668</b>	<b>-1 784 068</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>1 267 798</b>	<b>1 227 548</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		851	1 074
Räntekostnader		-1 005 398	-1 049 329
		<b>-1 004 547</b>	<b>-1 048 255</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>263 251</b>	<b>179 293</b>

## Balansräkning

		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 8	59 514 336	60 030 971
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		<b>59 514 336</b>	<b>60 030 971</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 517 836</b>	<b>60 034 471</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
SBC Klientmedel i SHB		781 112	0
Övriga fordringar		63 268	22 992
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	128 909
		<b>844 380</b>	<b>151 901</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		123	994
SBC klientmedel i SHB		0	632 416
		<b>123</b>	<b>633 410</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>844 503</b>	<b>785 311</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 362 339</b>	<b>60 819 782</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Medlemsinsatser		25 585 000	25 585 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 278 469	4 098 469
		<b>29 863 469</b>	<b>29 683 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		550 019	550 726
Årets resultat		263 251	179 293
		<b>813 270</b>	<b>730 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 676 739</b>	<b>30 413 488</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 549 000	29 149 000
		<b>28 549 000</b>	<b>29 149 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	600 000	600 000
Leverantörsskulder		72 225	137 815
Skatteskulder		126 204	133 900
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	338 171	385 579
		<b>1 136 600</b>	<b>1 257 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 362 339</b>	<b>60 819 782</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	43 015 000	43 015 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	200 år
Inventarier	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 097 327	2 894 694
	Hyror parkering	257 520	114 380
		<b>3 354 847</b>	<b>3 009 074</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Parkering	500	2 250
	Öresutjämnning	-31	-54
	Övriga intäkter	34 150	346
		<b>34 619</b>	<b>2 543</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	26 880	22 620
	Fastighetskötsel beställning	3 911	13 524
	Städning entreprenad	32 974	40 987
	Mattvätt/Hyrmattor	11 372	11 160
	Hissbesiktning	3 161	3 000
	Garage	300 000	60 000
	Gård	9 990	8 366
	Serviceavtal	34 629	33 793
	Förbrukningsmateriel	10 584	4 130
	Störningsjour och larm	3 030	0
	Fordon	200	179
		<b>436 730</b>	<b>197 757</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	5 124	0
	Tvättstuga	1 000	1 574
	Sophantering/återvinning	2 256	0
	Lås	0	17 866
	VVS	11 196	7 273
	Värmeanläggning/undercentral	13 294	2 881
	Ventilation	0	17 571
	Elinstallationer	0	12 405
	Hiss	27 750	-2 075
	Tak	0	17 941
	Fasad	0	4 575
	Mark/gård/utemiljö	3 441	0
	Vattenskada	0	2 541
		<b>64 060</b>	<b>82 550</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	142 500
		<b>0</b>	<b>142 500</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>500 790</b>	<b>422 807</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 149	141 977
	Värme	289 133	372 505
	Vatten	67 390	69 367
	Sophämtning/renhållning	72 057	72 164
		<b>564 729</b>	<b>656 013</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 397	65 404
	Kabel-TV	188 094	76 814
		<b>259 491</b>	<b>142 218</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 284</b>	<b>62 920</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>887 504</b>	<b>861 151</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Tele och datakommunikation	0	644
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	300	15 075
	Föreningskostnader	14 265	16 509
	Styrelseomkostnader	8 956	10 226
	Fritids och Trivselkostnader	3 197	16 536
	Förvaltningsarvode	84 332	78 262
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 266
	Administration	3 551	3 642
	Konsultarvode	0	6 942
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 260	5 360
		<b>143 361</b>	<b>157 463</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	61 000	59 899
	Sociala kostnader	12 378	14 200
		<b>73 378</b>	<b>74 099</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	499 320	249 660
	Förbättringar	17 315	18 889
		<b>516 635</b>	<b>268 549</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	68 506 944	68 506 944
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>68 506 944</b>	<b>68 506 944</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 475 973	-8 207 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-516 635	-268 549
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 992 608</b>	<b>-8 475 973</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 514 336</b>	<b>60 030 971</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 468 000	18 468 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
		<b>85 000 000</b>	<b>85 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	29 100	29 100
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 100</b>	<b>29 100</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-29 100	-29 100
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-29 100</b>	<b>-29 100</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	29 223
	Kabel-TV	0	37 618
	IPK Fastighetsservice AB	0	2 068
	Garage	0	60 000
		<b>0</b>	<b>128 909</b>

**Not 12** EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	25 585 000	0	0	25 585 000
Fond för yttre underhåll	4 278 469	180 000	0	4 098 469
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>29 863 469</b>	<b>180 000</b>	<b>0</b>	<b>29 683 469</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	550 019	-180 000	179 293	550 726
Årets resultat	263 251	263 251	-179 293	179 293
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>813 270</b>	<b>83 251</b>	<b>0</b>	<b>730 019</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>30 676 739</b>	<b>263 251</b>	<b>0</b>	<b>30 413 488</b>

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	4 098 469	3 918 469
Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 278 469</b>	<b>4 098 469</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	3,530 %	8 235 000	8 605 000	2015-03-28
Swedbank	3,310 %	6 700 000	6 700 000	2016-06-27
SEB	3,530 %	5 753 000	5 753 000	2015-03-28
SEB	1,470 %	1 971 000	1 971 000	2015-03-28
SEB	3,770 %	6 490 000	6 720 000	2017-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 149 000</b>	<b>29 749 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000	
		<b>28 549 000</b>	<b>29 149 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 149 000 kr.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	El	0	17 746
	Värme	0	35 106
	Extern revisor	0	14 700
	Arvoden	35 000	30 000
	Sociala avgifter	10 997	9 426
	Ränta	32 915	33 805
	Förutbetalda avgifter och hyror	259 259	244 796
		<b>338 171</b>	<b>385 579</b>

## Styrelsens underskrifter

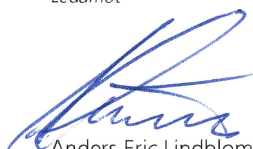
SUNDBYBERG den 12 / 4 2015



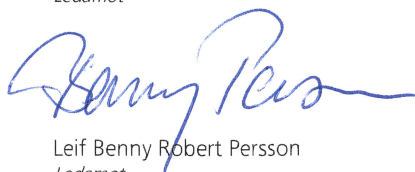
Åke Stefan Bergström  
Ledamot



Thomas Fridemark  
Ledamot

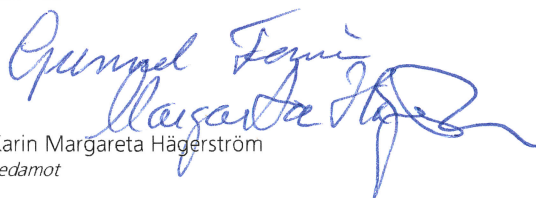


Anders Eric Lindblom  
Ledamot



Leif Benny Robert Persson  
Ledamot

Karin Gunnel Fomin  
Ledamot

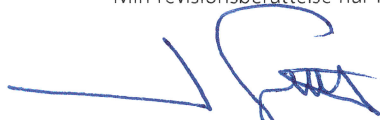


Karin Margareta Hägerström  
Ledamot



Sten Lennart Mattsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2015



Jörgen Götehed  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 1, org.nr. 769601-9863

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 1 för år 2014.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 1 för år 2014.

#### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.


#### *Uttalanden*

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

#### *Övriga upplysningar*

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte med namn är vald av stämman, har ersatt tidigare ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt eftersom han har avgått.

Stockholm den 16 april 2015



Jörgen Götehed  
BoRevision



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 097 326	3 097 327	3 097 323
Hyror parkering	0	257 520	0
Hyror garage	257 520	0	257 520
Parkering	0	500	0
Öresutjämning	0	-31	0
Övriga intäkter	0	34 150	0
	<b>3 354 846</b>	<b>3 389 466</b>	<b>3 354 843</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-25 400	-26 880	-25 306
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-3 911	-10 000
Städning entreprenad	-36 700	-32 974	-36 689
Mattvätt/Hyrmattor	-11 600	-11 372	-11 383
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-19 000
Hissbesiktning	-3 300	-3 161	-4 000
Garage	0	-300 000	0
Gård	-10 000	-9 990	-10 000
Serviceavtal	-6 000	-34 629	-34 468
Förbrukningsmateriel	-10 000	-10 584	-5 000
Störningsjour och larm	0	-3 030	0
Fordon	0	-200	0
	<b>-113 000</b>	<b>-436 730</b>	<b>-155 847</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-117 000
Brf Lägenheter	-10 000	-5 124	0
Tvättstuga	0	-1 000	0
Sophantering/återvinning	0	-2 256	0
VVS	0	-11 196	0
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-13 294	0
Hiss	-20 000	-27 750	0
Mark/gård/utemiljö	-4 000	-3 441	0
	<b>-94 000</b>	<b>-64 060</b>	<b>-117 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-229 000	0	-16 000
Värmeanläggning	-227 500	0	0
	<b>-456 500</b>	<b>0</b>	<b>-16 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-176 000	-136 149	-150 000
Värme	-315 000	-289 133	-410 000
Vatten	-70 500	-67 390	-73 032
Sophämtning/renhållning	-75 000	-72 057	-73 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	<b>-641 500</b>	<b>-564 729</b>	<b>-711 032</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 000	-71 397	-71 538
Kabel-TV	-153 400	-188 094	-150 475
	<b>-198 400</b>	<b>-259 491</b>	<b>-222 013</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 619	-63 284	-63 253
	<b>-64 619</b>	<b>-63 284</b>	<b>-63 253</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele och datakommunikation	0	0	-869
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 300	-300	-14 663
Föreningskostnader	-15 000	-14 265	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-8 956	0
Fritids och Trivselkostnader	-20 000	-3 197	-5 000
Förvaltningsarvode	-87 200	-84 332	-80 702
Förvaltningsarvoden övriga	-240 000	0	-240 000
Administration	-4 000	-3 551	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-11 260	-5 500
	<b>-387 200</b>	<b>-143 361</b>	<b>-369 734</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-61 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-18 800	-12 378	-18 800
	<b>-78 800</b>	<b>-73 378</b>	<b>-78 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-249 660	-499 320	-249 660
Förbättringar	0	-17 315	-18 900
	<b>-249 660</b>	<b>-516 635</b>	<b>-268 560</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 283 679</b>	<b>-2 121 668</b>	<b>-2 002 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 071 167</b>	<b>1 267 798</b>	<b>1 352 605</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	637	300
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	184	0
Låneräntor	-800 000	-1 004 681	-1 021 288
Räntekostnader skattekonto	0	-617	0
Övriga räntekostnader	0	-100	0
	<b>-800 000</b>	<b>-1 004 547</b>	<b>-1 020 988</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>271 167</b>	<b>263 251</b>	<b>331 617</b>