

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB:s Brf Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-08 hos Bolagsverket.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Abborren 1 med flera	1953	Solna
Tillhörande mark	2013	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

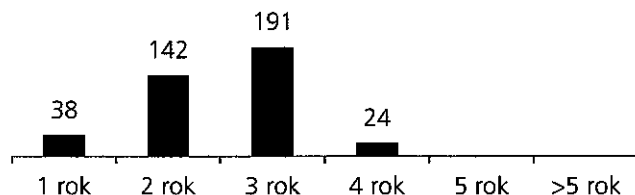
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 28 106 m², varav 25 783 m² utgör lägenhetsyta och 2 323 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 393 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Medlemslägenheter: 393 st.
Överlåtelse under året: 47 st.

Styrelsen

Britt Ulrika Olsson	Ledamot
Werner Dennis Kjellin	Ledamot
Samuel Sten Arvid Malmvärn	Ledamot
Per Ingvar Johannesson	Ledamot
Stefan Per Otto Walter	Ledamot
Hans Bo Axel Jansson	Ledamot

Louise Maria Björlin Svozil	Suppleant
Hans-Olov Bergstedt	Suppleant
Britt Yvonne Warnehed	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Per Otto Walter, Werner Dennis Kjellin, Samuel Sten Arvid Malmvärn och Louise Maria Björlin Svozil.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	Bo Revision i Sverige AB
Eva Lindqvist	Ordinarie Intern	
Lennart Sundqvist	Suppleant Intern	

Valberedning

Maria Hiltunen	Sammanställande
Lisa Nyberg-Peldan	
Staffan Löfmark	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sammanfattning

Styrelsen har under 2013 slutfört arbetet med friköp av de fastigheter våra hus står på. I slutet av november inbetalades summan 130 780 000 kr.

För att finansiera köpet bestämdes att medlemmarna skulle gå in med en ökad insats om totalt 90 000 000 kr, som skulle betalas in den sista december 2013. När detta skrivs i mars 2014 har de allra flesta betalt in sina insatser. Några medlemmar har begärt att få anstånd med betalningen vilket styrelsen beviljat mot en något förhöjd ränta.

Styrelsen har under året också fattat ett nytt beslut i fråga om stamreovering och föreslår att det beslut om relining som fattades i november 2010 ändras till stambyte med reovering av badrum. Ärendet ska avgöras vid en extra föreningsstämma under 2014.

Styrelsen har också fattat beslut om att åtgärda samtliga tak inklusive takfönster. I planeringen för underhåll finns också, balkonger, fasader och andra energibesparande åtgärder med.

Allt detta kommer att kräva stor upplåning med höjda månadsavgifter för att kunna finansiera nödvändigt underhåll. En första höjning skedde vid årsskiftet 2013/2014 med 15 %.

Styrelsen har träffat Solna kommun för att diskutera en förtätning. Solna kommun genomför en egen utredning under 2014 för att titta på en förtätning i hela Bergshamra. Styrelsen vill gärna se hur denna utredning faller ut innan vi tar beslut om vidare åtgärder.

Administration

Förvaltning

Vår tekniske förvaltare, Robin Jonsson, slutade hos SBC i december 2013. Ny förvaltare från mitten av januari är Anders Grandelius. Avtalet med Tylömarks avseende mark- och trädgårdsskötsel sades upp i förtid då styrelsen inte ansåg att entreprenören fullföljde sina åtagande enligt avtalet. Från och med 1 juli har föreningen kontrakt med Mats Ekström Allservice avseende mark- och trädgårdsskötsel. Sedan 1 oktober så ansvarar Mats Ekström Allservice även för fastighetsskötseln.

Uthyrning

Alla större hyreslokaler är uthyrda och hyrorna omförhandlade. Styrelsen har gjort en inventering av samtliga uthyrda smålokaler och skrivit kontrakt och märkt alla lokaler med egna nummer.

Teknik

Stamreovering

Styrelsen har under året jobbat med frågan om vad vi ska göra med våra stammar. Tillsammans med HSB-konsult utgick vi från att genomföra det beslut på relining som beslutades i november 2010. Under resans gång har det dock visat sig att våra badrum generellt är i så dåligt skick att det föreligger betydande risk för vattenskador. Styrelsens uppfattning är också att en relining är en kortsiktig lösning, som kan bli dyrare i längden även om kostnaden initialt är lägre. Frågan kommer att avgöras vid en extra föreningsstämma.

Underhållsplan

Tillsammans med SBC har en underhållsplan tagits fram, som visar att våra renoveringsbehov totalt de närmaste fem åren uppgår till 110-150 miljoner kronor. Det handlar förutom stamreovering om underhåll av tak och takfönster, balkonger, fasader, värmesystem och andra "mindre" underhållsprojekt. Eftersom föreningen inte har några fonderade pengar måste allt lånas upp. Detta kommer i sin tur att påverka månadsavgiften. I ett informationsbrev, som gick ut i oktober 2012, redogjordes i olika scenarion hur detta kunde påverka de olika lägenheterna. Vi vill påpeka att månadshöjningarna inte kommer att tas ut som en linjär funktion utan i takt med att vi upplånar pengar för de olika projekten.

Tvättstugor

Vi har genomfört en ny besiktning som medförde en del anmärkningar. Där finns fortfarande en del punkter som skall åtgärdas.

Tomtköp

Friköp av tomträtter

Under 2013 har föreningen förvärvat samtliga fem tomter som våra hus står på av Solna kommun. Den sista november 2013 betalades köpeskillingen på 130 780 000 kr. Finansieringen underlättades av att föreningens medlemmar sköt till 90 000 000 kr i form av en insatshöjning. Idag är tomterna taxerade till 182 502 000 kr och under 2014 kommer föreningens medlemmar att betala 3 463 867 kr mindre i avgifter jämfört med om vi fortsatt med ett tomträttsavtal och den summan skulle ha ökat för varje år tills full tomträttsavgäld på 7 643 949 kr skulle ha betalats år 2017.

Yttre miljö

Mark- och trädgårdsskötsel

Under våren 2013 gallrades sly på våra naturmarker vilket öppnade upp för solen att nå ner genom växtligheten. I övrigt skedde mest löpande underhåll. Mot bakgrund av att styrelsen mottagit klagomål gällande den städning, gräsklippning, skottning och sandning som Tylömarks ansvarat för tog man inför sommaren beslut om att avbryta samarbetet. Istället



tog vår fastighetsskötare Mats Ekström över skötseln även av vår yttre miljö och till sin hjälp har han trädgårdsmästare Mats Lindberg. På kort tid satte de sig in i arbetet och har med de förutsättningar de fick skött det mycket bra. Fokus har lagts på löpande underhåll och samtidigt har man inventerat området och sett över vad som behöver göras under kommande år. En underhållsplan har fastställts för kommande säsong, som förutom löpande underhåll även omfattar förnyingsbeskrivning som varit eftersatt.

Lekplatser

Under hösten 2013 genomförde vi en besiktning av alla våra lekplatser. Under våren 2014 kommer vi att åtgärda de mest kritiska anmärkningarna från besiktningen, detta för att uppfylla de säkerhetskrav som finns för lekplatser.

Information

Allmänt

Information är fortfarande en prioriterad fråga. Vid sju olika tillfällen har vi delat ut information och dessutom en mer omfattande information kring förslaget om stambyte. Vi har svarat på mer än 700 mejl från medlemmar, mäkiare och presumtiva köpare och vid ett par tillfällen gått ut med information på engelska.

Hemsidan

Föreningen har köpt ett eget domännamn, **brfbergshamra.se**. En ny hemsida lades upp vid årsskiftet med information som kan vara bra för föreningens medlemmar att känna till. Informationen innefattar tidigare årsredovisningar, blanketter för andrahanduthyrning och ombyggnation, utdelade informationsblad i pdf-format, regler för tvättstugorna, blankett för stämmofullmakt, information om bredbandsanslutning samt mycket mer. Den gamla hemsidan, som låg under HSB:s domän, pekades i januari om till den nya hemsidan. Inom en snar framtid kommer sidan även att finnas i en engelsk version. Sidan kommer också att kompletteras med ytterligare blanketter, stämmoprotokoll från tidigare föreningsstämmor samt bilder. Syftet med hemsidan är både att löpande informera föreningens medlemmar om möjligheter och skyldigheter i HSB:s Brf Bergshamra.

Mejladress

I samband med köpet av domännamnet fick styrelsen en ny e-postadress, styrelsen@brfbergshamra.se. I februari fick även valberedningen en egen e-postadress, valberedningen@brfbergshamra.se, för att underlätta kontakten med presumtiva styrelsemedlemmar.

Styrelsen

Under 2013 har 14 styrelsemöten hållits, liksom en ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har också haft ett antal informella ej protokollförda möten.

Uppdrag från stämman 2013

Styrelsen fick uppdraget, att tillsammans med flera motionsskrivare, undersöka om några lokaler/lägenheter kan förädlas till festlokal och övernattningslägenhet(er). Vi har återtagit lokalen under pizzerian, som vi har för avsikt att iordningställa för att kunna använda som uppehållslokal vid en eventuell stamrening. På grund av mer akuta projekt, som upphandling av förvaltning, upphandling av underlag för långsiktig underhållsplan, förberedelse för relining och arbetet med tomträtsfrågan har styrelsen inte hunnit med stämmans uppdrag. Styrelsen beklagar detta.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2013 däremot med 15 % från och med 1 jan 2014. Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer att behöva höjas ytterligare för att klara av det eftersatta underhållet.

Bränsleavgifter

Bränsleavgiften var oförändrad under 2013 och höjdes inte heller 1 januari 2014 då bedömningen är att uttaget ligger i nivå med budgeterad värmekostnad.

Föreningens lån

Under våren gjordes en upphandling avseende föreningens finansiering. Valet föll på Swedbank som sammantaget hade de bästa villkoren. Lånen för föreningen ökade under året på grund av att föreningen köpte loss marken från Solna Stad. En del av de nyupptagna lånen har amorterats under 2014 då kapitaltillskottet från föreningens medlemmar har betalats in.

Fastigheter och byggnader – ägarförhållanden och taxeringsvärden

Föreningen har haft tomträttsavtal med Solna stad från 1952/53 tills i november 2013. Föreningen äger nu marken som är taxerad till 182 502 000 kronor. Byggnaderna är taxerade till 167 800 000 kronor. De är försäkrade till sitt fulla värde.

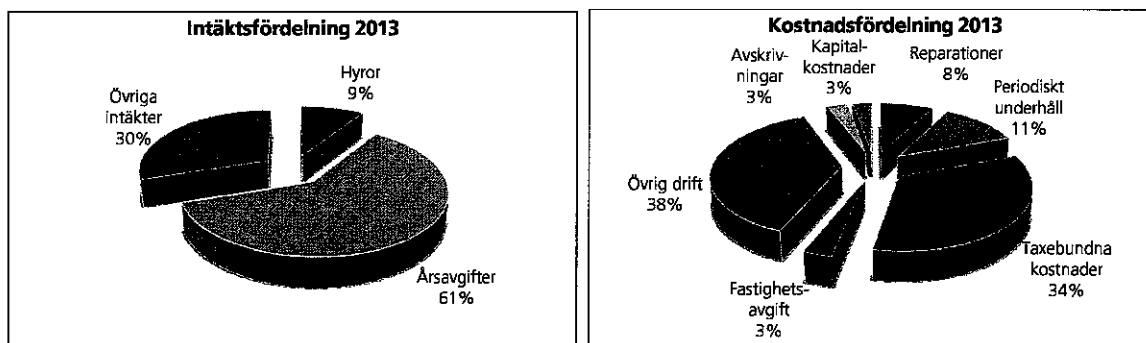
Ekonomisk ställning, driftresultat och förslag till resultatdisposition

Årets driftresultat och föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultaträkningen och balansräkningen. Även en kassaflödesanalys redovisas. Under året har alla ventiler i elementen bytts ut. Detta belastar resultatet med 1 718 734 kronor och styrelsen föreslår att kostnaden räknas av mot föreningens reparationfond. Resultatet belastas också av kostnader för tomträttsavgälden på 1 771 443 kronor. Eftersom föreningen har köpt marken kommer ingen tomträttsavgäld belasta resultatet för 2014.

Framtida underhåll och renoveringar

En långsiktig underhållsplan togs fram under 2012. Denna har reviderats under 2013 och de mest akuta underhållsprojekten är stamrenovering, hustak och takfönster samt balkonger. Det är styrelsens prioritering för de närmaste åren. Våra fastigheter är nästan 60 år gamla och det finns ett stort eftersatt underhåll. Under 2013 har de löpande underhållskostnaderna varit höga bl.a. på grund av att vi haft flera vattenskador från tak och element. Byte av alla ventiler på elementen har också utförts. Vi har under året genomfört en OVK-besiktning av de hus som inte var med i förra omgången. Nu startar åtgärder för att komma till rätta med de upptäckta bristerna.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 323 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	389	390
Hyror/m ² hyresrättsyta	545	513
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 647	368
Elkostnad/m ² totalyta	21	22
Värmekostnad/m ² totalyta	161	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	13

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.



Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 280 221
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 222 723
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa ansamlad förlust	-4 052 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

1 718 734

att i ny räkning överförs

-2 334 210

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	11 514 105	11 514 272
Övriga rörelseintäkter		4 960 998	4 947 627
		16 475 103	16 461 899
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-2 152 268	-1 870 592
Reparationer		-1 449 592	-1 678 270
Periodiskt underhåll		-2 188 797	-256 016
Taxebundna kostnader		-6 310 285	-6 252 841
Övriga driftskostnader		-2 968 658	-1 847 135
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-570 970	-597 515
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-1 612 915	-1 646 933
Personalkostnader		-376 942	-492 590
Avskrivningar		-592 286	-599 236
		-18 222 712	-15 241 128
RÖRELSERESULTAT		-1 747 609	1 220 771
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 455	9 360
Räntekostnader		-542 067	-355 382
		-532 612	-346 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 280 221	874 749
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	0	-44 075
		0	-44 075
ÅRETS RESULTAT		-2 280 221	830 674



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	144 264 948	11 309 012
Pågående byggnation	Not 4	1 043 750	0
Maskiner och inventarier	Not 5	843 625	897 167
		146 152 323	12 206 179
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 152 323	12 206 179
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 850	21 919
Skattefordringar		60 232	33 687
Övriga fordringar		24 320 370	120 081
Förutbetalda kostnader	Not 6	522 238	879 777
Upplupna intäkter	Not 13	0	3 308
		24 912 690	1 058 772
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		500	500
		500	500
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 095 462	125 122
SBC klientmedel i SHB		67 081 508	978 497
Avräkningskonto förvaltare		0	3 405 334
		69 176 970	4 508 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		94 090 160	5 568 225
SUMMA TILLGÅNGAR		240 242 484	17 774 404

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		925 455	925 455
Upplåtelseavgifter		1 595 000	1 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 880 247	2 330 247
		5 400 702	4 850 702
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 772 723	-2 053 397
Årets resultat		-2 280 221	830 674
		-4 052 944	-1 222 723
SUMMA EGET KAPITAL		1 347 758	3 627 979
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	0	763 247
		0	763 247
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	144 886 484	9 433 688
		144 886 484	9 433 688
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 574 941	1 584 424
Övriga kortfristiga skulder		2 178	1 072
Förskott kapitaltillskott		90 000 002	0
Upplupna kostnader	Not 12	1 146 938	1 245 027
Förutbetalda avgifter och hyror		1 284 183	1 118 967
		94 008 242	3 949 490
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		240 242 484	17 774 404
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	152 569 400	17 109 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-2 280 221	830 674
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	592 286	599 236
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	0	44 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 687 936	1 473 985
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-23 853 918	-276 932
lanspråktagande medlemmarnas reparationsfond	-763 247	-10 992
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	90 058 752	-353 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-65 441 587	-641 856
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 753 651	832 129
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Mark	-133 494 680	0
Stambyte	-1 043 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 538 430	0
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 11 135 452 796	-14 482
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 452 796	-14 482
Årets kassaflöde	64 668 017	817 647
Likvida medel vid årets början	4 508 953	3 691 306
Likvida medel vid årets slut	69 176 970	4 508 953
	64 668 017	817 647



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	2%	2%
Garage/parkering	5%	5%
Inventarier	5%	5%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs ej längre. Under räkenskapsåret har återstående fondsaldo återbetalats till medlemmarna.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	9 992 981	9 995 936
Hysesintäkter	1 521 124	1 518 336
	11 514 105	11 514 272



Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	561 150	510 382
Fastighetskötsel beställning	12 075	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	520 340	520 426
Fastighetskötsel gård beställning	27 137	0
Snöröjning/sandning	221 703	169 450
Städning entreprenad	502 010	450 701
Städning enligt beställning	12 038	0
Sotning	1 659	2 913
OVK Obl. Ventilationskontroll	4 625	183 375
Bevakning	0	2 295
Garage	325	0
Gård	4 387	0
Serviceavtal	19 812	0
Förbrukningsmateriel	220 460	15 635
Störningsjour och larm	29 707	14 354
Fordon	14 840	1 061
	2 152 268	1 870 592
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	311 401
Brf Lägenheter	83 120	0
Gemensamma utrymmen	7 062	0
Tvättstuga	106 143	256 736
Entré/trapphus	7 257	0
Lås	28 477	0
VVS	557 312	110 243
Värmeanläggning/undercentral	0	53 119
Ventilation	9 988	19 761
Elinstallationer	17 022	22 445
Tak	408 642	477 817
Fasad	27 950	0
Fönster	5 674	25 011
Mark/gård/utemiljö	132 125	30 608
Garage/parkering	14 351	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 376	0
Vattenskada	40 093	371 129
	1 449 592	1 678 270
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	256 016
VVS	1 718 734	0
Ventilation	470 063	0
	2 188 797	256 016
Taxebundna kostnader		
El	583 501	608 953
Värme	4 515 398	4 455 863
Vatten	589 259	594 039
Sophämtning/renhållning	400 323	428 102
Grovsopor	221 804	165 884
	6 310 285	6 252 841



Not 2 forts	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	192 744	183 863
Självrisk	0	66 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	77 352	77 124
Tomträttsavgäld	1 771 443	600 064
Kabel-TV	331 079	321 544
Bredband	596 040	598 540
	2 968 658	1 847 135
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	570 970	597 515
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	17 404	19 570
Tele och datakommunikation	5 144	8 940
Juridiska åtgärder	146 031	0
Inkassering avgift/hyra	31 900	3 011
Hysesförluster	0	192 139
Revisionsarvode extern revisor	26 450	25 500
Föreningskostnader	131 513	94 947
Styrelseomkostnader	17 726	41 094
Fritids och Trivselkostnader	14 348	6 119
Förvaltningsarvode	991 215	595 784
Administration	28 426	261 381
Korttidsinventarier	6 170	1 219
Konsultarvode	148 726	355 929
Föreningsavgifter	47 863	41 300
	1 612 915	1 646 933
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	291 200	150 500
Löner	0	216 403
Sociala kostnader	85 494	125 687
Övriga personalkostnader	248	0
	376 942	492 590
Avskrivningar		
Byggnad	331 980	332 000
Förbättringar	206 764	206 764
Inventarier	53 542	60 472
	592 286	599 236
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	18 222 712	15 241 128



Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 429 055	26 429 055
Nyanskaffningar	133 494 680	0
Utgående anskaffningsvärde	159 923 735	26 429 055
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-15 120 043	-14 581 279
Årets avskrivningar enligt plan	-538 744	-538 764
Utgående avskrivning enligt plan	-15 658 787	-15 120 043
Planenligt restvärde vid årets slut	144 264 948	11 309 012
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	133 494 680	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 800 000	199 054 000
Taxeringsvärde mark	182 502 000	130 780 000
	350 302 000	329 834 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	341 000 000	324 000 000
Lokaler	9 302 000	5 834 000
	350 302 000	329 834 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad, stambyte	1 043 750	0
	1 043 750	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 046 744	1 046 744
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 046 744	1 046 744
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-149 577	-89 105
Årets avskrivningar enligt plan	-53 542	-60 472
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-203 119	-149 577
Redovisat restvärde vid årets slut	843 625	897 167

Not 6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	253 370	192 744
Kabel-TV	84 573	82 756
Serviceavtal	15 947	15 382
Bredband	149 010	149 010
Solna Stad	19 338	439 885
	522 238	879 777

Not 7
KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Andel HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 8
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	925 455	0	0	925 455
Upplåtelseavgifter	1 595 000	0	0	1 595 000
Fond för yttre underhåll	2 880 247	550 000	0	2 330 247
Summa bundet eget kapital	5 400 702	550 000	0	4 850 702
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 772 723	-550 000	830 674	-2 053 397
Årets resultat	-2 280 221	-2 280 221	-830 674	830 674
Summa ansamlad förlust	-4 052 944	-2 830 221	0	-1 222 723
Summa eget kapital	1 347 758	-2 280 221	0	3 627 979



Not 9	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 330 247	2 252 677
Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-472 430
Vid årets slut	2 880 247	2 330 247

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	763 247	730 164
Årets avsättning	0	44 075
lanspråktagande	-763 247	-10 992
Vid årets slut	0	763 247

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs ej längre. Under räkenskapsåret har återstående fondsaldo återbetalats till medlemmarna.

Not 11	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB		0	1 433 688	
Stadshypotek AB		0	2 000 000	
Stadshypotek AB		0	1 000 000	
SBAB		0	5 000 000	
Swedbank Hypotek	2,220 %	135 460 000	0	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2,210 %	4 426 484	0	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2,130 %	5 000 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		144 886 484	9 433 688	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		144 886 484	9 433 688	

Not 12

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	203 150	0
Städning entreprenad	0	42 318
El	54 732	53 134
Värme	547 512	676 424
Vatten	0	50 022
Sophämtning	12 264	20 968
Extern revisor	26 000	25 500
Ränta	287 741	13 072
Fasticon	0	17 250
SNB	0	98 656
SBC	0	58 159
Stockholm relining	0	121 375
Övriga upplupna kostnader	0	68 149
Konsultarvode	15 539	0
	1 146 938	1 245 027


Not 12


UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna intäkter	0	3 308
	0	3 308


SOLNA den 23 / 4 2014

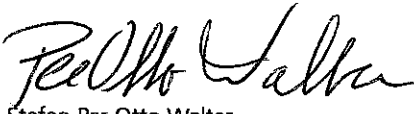

Hans Bo Axel Jansson
Ledamot


Per Ingvar Johannesson
Ledamot


Werner Dennis Kjellin
Ledamot


Samuel Sten Arvid Malmvärn
Ledamot


Britt Ulrika Olsson
Ledamot


Stefan Per Otto Walter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2014


Joakim Mättsson
Extern revisor


Eva Lindqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergshamra i Solna, org.nr. 715200-0126

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergshamra i Solna för år 2013.

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 revisionssed. 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 den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Bergshamra i Solna för år 2013.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar, §19 och §21, ska årsavgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 8, 5 2014



Eva Lindqvist

Av föreningen vald
revisor



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor