Årsredovisning 2014

HSB:s Bostadsrättförening Bergshamra i Solna

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma för medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bergshamra i Solna hålls tisdagen den 5 maj 2015, klockan 18.00 i Bergshamraskolans aula, Hjortstigen 1, Solna.

Förslag till dagordning bifogas liksom årsredovisning samt motioner och styrelsens yttrande över dessa.

Välkomna

Styrelsen

Förslag till dagordning:

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om behörighet
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut med anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representation i HSB
18. Behandling av motioner till stämman
19. Övriga anmälda ärenden (Avgörande beslut kan enligt stadgarna inte fattas i ärenden som väckts under stämman utan hänskjuts till styrelsen för behandling)
20. Information om pågående och kommande verksamheter
21. Stämmans avslutning

Bergshamra 2014-04-20

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening

Bergshamra i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Sammanfattning

De viktigaste händelserna under 2014 kan sammanfattas i följande:

- Vid en extra föreningsstämma den 20 nov beslutades att ändra tidigare beslut om relining och istället genomföra ett stambyte med start under 2015.
- Beslut fattades om en genomgripande renovering av samtliga tak.
- Eftersom vare sig takrenovering eller stambyte kunde påbörjas under 2014 som planerat blev det ett överskott på 2,5 miljoner kr.
- Många lägenheter bytte ägare under 2014 och det genomsnittliga kvadratmeterpriset ökade från 29 000 kr 2013 till 36 000 kr 2014.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande investeringar/underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande investeringar/underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större investeringar/underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Dennis Kjellin	Ordförande	
Lisa Karbelius	Vice ordförande	
Elisabeth Selander	Sekreterare	
Per Johannesson	Ekonomiansvarig	
Hans Bergstedt	Ledamot	
Louise Björlin Svozil	Ledamot	
Victor Castro Hernandez	Ledamot	
Hans Jansson	Ledamot	Utsedd av HSB
Ingrid Lindberg	Suppleant	Lämnade styrelsen under hösten 2014

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Mattsson	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
Eva Lindqvist	Ordinarie Intern	
Lisa Hirschherg	Suppleant Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2014-11-20. Extra stämma med anledning av stambyte.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Solna Abborren 1	1953	Solna
Tillhörande mark	2013	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

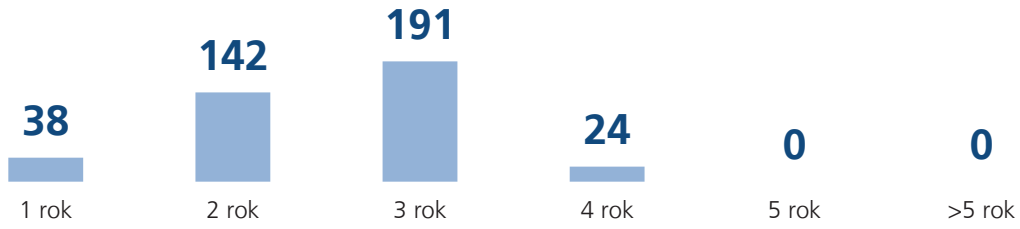
Fastigheterna bebyggdes 1953 - 1955 och består av 9 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

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:



Lokaler

Alla större hyreslokaler är uthyrda förutom den under Pizzerian där Skadeprevention tidigare var hyresgäst. Styrelsen har inte för avsikt att hyra ut den lokalen utan tänker använda den som dagrum under stamrenoveringen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Vår tekniske förvaltare, Robin Jonsson, slutade hos SBC i december 2013. Efterträdaren Anders Grandelius har under början av 2015 ersatts med Josef Ingrosso, som nu är vår förvaltare.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Mats Ekström Allservice	Fastighetsskötsel samt mark- och trädgårdsskötsel

Övrig information

Uppdrag från stämman 2014

Styrelsen fick vid stämman 2014 i uppdrag att undersöka tre olika saker nämligen:

- Få ned trafiken på våra innergårdsvägar
- Undersöka möjligheten att ta bort tvättmedel i tvättstugorna
- Sätta upp hänglås på container och el-/elektronikkärl

För att få ned hastigheten på våra innergårdar har vi under 2014 testat en typ av farthinder, som vi anser fungerar. Vi kommer därför under 2015 att installera ca 20 st farthinder runt om på våra vägar.

Vi har tittat på möjligheten att bygga om våra tvättmaskiner så att de inte automatiserar mängden tvättmedel. På grund av höga kostnader för tvättmedel, samt en orimlig arbetsmiljösituation för vår fastighetsskötare har styrelsen beslutat att bygga om våra tvättmaskiner, vilket innebär att den som tvättar, i framtiden själv får ta med tvättmedel. Genom denna åtgärd sparar föreningen ca 250 000 kr om året samt ger vår fastighetsskötare en bättre arbetsmiljö.

Vi har satt upp hänglås på vår container samt köpt in en ny typ av kärl för elåtervinning av en standard som är godkänd av kommunen. Detta kärl kan inte öppnas av obehöriga.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15 % den 1 jan 2014. Den 1 april 2015 höjdes årsavgiften med ytterligare 20 %. Styrelsens bedömning är att om inget oförutsett händer kommer avgifterna inte att behöva höjas under de närmaste åren.

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 2014 gjordes en del amortering av föreningens lån. Föreningen har lånelöfte från Swedbank för den planerade takrenoveringen och det planerade stambytet för närvarande är räntan 1,49 %.

Fastigheter och byggnader – ägarförhållanden och taxeringsvärden

Marktaxeringsvärdet på föreningens fem olika tomter är oförändrat 182 502 000 kr eftersom ingen ny taxering gjorts under 2014. Byggnaderna är taxerade till 167 800 000 kronor. De är försäkrade till sitt fulla värde.

Under året har de två hyreslägenheter som funnits i föreningen lämnats tillbaka. Dessa kommer att säljas när stamrenoveringen är genomförd.

Ekonomisk ställning, driftsresultat och förslag till resultatdisposition
Årets driftresultat och föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultaträkningen och balansräkningen. Även en kassaflödesanalys redovisas. Eftersom planering av takrenovering och stambyte har genomförts under åren har inga andra större underhållsåtgärder gjorts under 2014. Utan det har bara genomförts akuta underhållsåtgärder på byggnaderna samt åtgärdande av vattenskador.

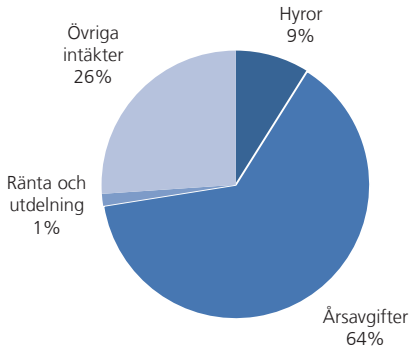
Framtida underhåll och renoveringar
Den långsiktiga underhållsplanen har uppdaterats under 2014. Det har visat sig att allt fler vattenskador anmäls och det föreligger akut behov av att renovera de flesta badrum. Taken visade sig vid en inventering vara i väsentligt sämre skick än vad man tidigare trott vilket kommer att leda till en högre renoveringskostnad. Vi behöver också åtgärda balkonger, fasader och fönster. Troligtvis när takrenoveringarna och stambyten är genomförda. Som vi konstaterat tidigare är underhållet mycket eftersatt vilket vi nu får betala för.

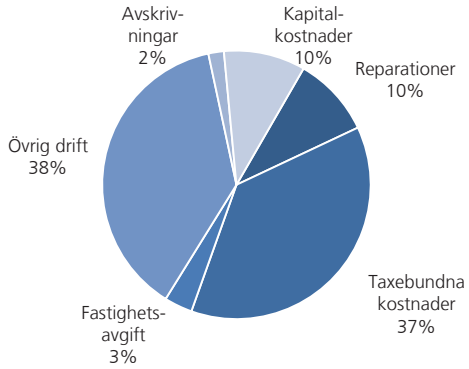
Ersättning till styrelsen
Styrelsen har under 2014 erhållit arvoden uppgående till 199 000 kr. Utöver detta har extra arvoden delats ut för uppdrag, utförda utanför vad som kan anses vara ordinarie styrelsearbeten, exempelvis möten under arbetstid enligt följande:

Dennis Kjellin	45 000 kr
Per Johannesso	40 000 kr
P O Walter	40 000 kr
Louise Björlin Svozil	7 500 kr
Hans Bergstedt	7 500 kr
Lisa Karbelius	5 000 kr
Ulrika Olsson	7 500 kr

Totalt 152 500 kr. Observera att detta rör sig om 2013 års arvoden eftersom styrelsearvoden betalas ut året efter. Samtliga summor ligger dock inom de ramar som stämman antagit (4,5 basbelopp att fördelas inom styrelsen och 3,5 basbelopp för extra ersättning).

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

Teknik

Stamrenovering
Vid en extra föreningsstämma, 2014-11-20, beslutade medlemmarna, med s.k. kvalificerad majoritet, att ändra tidigare fattat beslut om relining, till stambyte, varvid renovering av befintliga badrum också kommer att ske.

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

Förtätning
Under 2014 har föreningen haft kontakt med ett intresserat byggföretag som vill bygga på våra tomter. Styrelsen planerar att under 2015 skriva avtal med företaget, som sedan tar fram ett förslag och samtidigt koordinerar detta med kommunens planer på förtätning och förbereder vad som behöver göras för att ändra i den detaljplan som finns. När det finns ett förslag och ett pris att ta ställning till kommer vi att kalla till ett informationsmöte och därefter till en föreningsstämma. I detta ärende är det föreningens medlemmar som har det slutliga avgörandet, inte styrelsen. Beredningstiden för detta beräknas till 3-5 år.

Yttre miljö

Allmänt
Vi arbetar för att bevara våra unika gårdar vackra och trevliga att vistas på. Under våren 2014 genomfördes föryngringsbeskärning för att få en friskare och tätare växtlighet. Det arbetet kommer fortsätta under 2015. Vi anlade också nya grusbeklädda stigar där man naturligt trampat upp stigar i gräsmattorna, så att vår miljö blir trevligare och gräsmattorna får förbli gräsmattor. Vi har placerat ut fler cykelställ på de gårdar där de befintliga inte räckt till samt rensat bort de cyklar som inte används.

Under sommaren 2014 provade vi ut nya typer av fartgupp eftersom många av de boende upplever att man kör för fort inne på gårdarna. Resultatet var gott och beställning av fler fartgupp är gjord.

Fotbollsplanen rustades upp genom att vi fyllde på mer grus samt målade målstolparna.

Vi arbetar vidare på att bli bättre på att sopsortera och samtidigt erbjuda bra service till våra boende så att man har återvinningen nära till hands. Vi har under det gångna året satt upp information vid varje sopstation där man kan läsa var man kan slänga olika typer av sopor. Vid sopstationerna på gårdarna slängs enbart hushållssopor, matåtervinning samt tidningar. El-återvinning och grovsopor finns på Ekorrstigen bakom pizzerian. Kommunen kräver att man kan låsa in el-återvinningen och därför har vi under året beställt ett nytt el-återvinningskärl. I detta kärl ryms batterier, glödlampor, lysrör, sladdar och mindre apparatur. Skrymmande elsopor hänvisas till andra uppsamlingsplatser (se informationen vid sopstationen på din gård). På Ekorrstigen finns även kommunens återvinningskärl för glas, kartong, plast m.m.

Vi har i samråd med Q-park fått igenom ett byte av p-automat till en automat som även tar kort. I samband med det har vi också utökat antalet gästparkeringar. Vi planerar införa hårdare kontroll av olovlig parkering på gårdarna då den försvårar plogning och annat arbete förutom att det försämrar utemiljön på gårdarna.

Under 2014 anordnades en gemensam städdag av parkeringarna för att få bort grus, nedfallna grenar och löv etc. Ju fler som deltar desto lättare att få riktigt fint eftersom bilarna måste flyttas.

Många upplever att backen vid Lo14 ner mot kommunens lekpark och centrum är väldigt hal och riskfylld att ta sig ner för vintertid. Med anledning av det har vi beställt montering av nya räcken på vardera sidan av backen. Detta skulle ha utförts under februari, men leverantören blev försenad och monteringen skedde nu i mars istället.

Information

Allmänt
Information är fortfarande en prioriterad fråga. Informationen har skett dels via utdelning av tryckt material i medlemmarnas brevlådor dels via vår hemsida. Vi har svarat på drygt 1 000 mejl från medlemmar, mäklare och presumtiva köpare.

Hemsidan
Fler och fler medlemmar har lärt sig att hitta information, blanketter, protokoll m.m. på vår hemsida - www.brfbergshamra.se Det är en bra utveckling. Genom att kontinuerligt lägga upp information på hemsidan sparar vi både pengar och tid, jämfört med att behöva trycka och sedan springa runt till 395 brevlådor vid varje informationstillfälle. Vi kommer under 2015 att i högre grad utnyttja möjligheten att sprida information via vår hemsida. Vi är medvetna om att det kan finnas medlemmar som har svårt att ta till sig information via nätet och dessa kommer att kunna erhålla tryckt information om de hör av sig till styrelsen. Vi kommer att sätta upp information i portarna när ny information finns att ta del av på hemsidan. Eftersom vi nu har stora projekt framför oss kommer vi också fortlöpande att ge information om arbetet med takrenovering och stambyte på vår hemsida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 393 st
Överlåtelser under året: 46 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 523
Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	473	389	390
Hyror/m² hyresrättsyta	578	545	513
Lån/m² bostadsrättsyta	3 114	5 647	368
Elkostnad/m² totalyta	22	21	22
Värmekostnad/m² totalyta	153	161	159
Vattenkostnad/m² totalyta	20	21	21
Kapitalkostnader/m² totalyta	58	19	13
Soliditet (%)	53	1	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 498	-2 280	831
Nettoomsättning (tkr)	18 797	16 464	16 460

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 25 783 m² bostäder och 2 323 m² lokaler.
Av bostadsytan utgörs 126 m² av hyresrättsyta och 25 783 m² av bostadsrättsyta.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 497 524
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 334 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 050 906
summa ansamlad förlust	**-887 592**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	**-887 592**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	13 844 386	11 514 105
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 978 804	4 960 998
		18 823 190	**16 475 103**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-4 061 622	-5 790 656
Driftkostnader	Not 4	-8 038 915	-9 849 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 632 673	-1 612 915
Personalkostnader	Not 6	-950 917	-376 942
Avskrivningar	Not 7	-297 704	-592 286
		-14 981 831	**-18 222 712**
RÖRELSERESULTAT		**3 841 359**	**-1 747 609**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		275 262	9 455
Räntekostnader		-1 619 097	-542 067
		-1 343 835	**-532 612**
ÅRETS RESULTAT		**2 497 524**	**-2 280 221**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	147 569 126	144 264 948
Pågående byggnation	Not 9	3 078 963	1 043 750
Maskiner och inventarier	Not 10	794 000	843 625
		151 442 089	**146 152 323**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**151 442 089**	**146 152 323**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 272 857	9 850
SBC Klientmedel i SHB		24 954 394	0
Övriga fordringar		63 910	24 380 602
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	518 075	522 238
		26 809 236	**24 912 690**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		500	500
		500	**500**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 979	2 095 462
SBC klientmedel i SHB		0	67 081 508
		3 979	**69 176 970**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**26 813 715**	**94 090 160**
SUMMA TILLGÅNGAR		**178 255 804**	**240 242 484**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 520 455	2 520 455
Kapitaltillskott		90 000 002	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 212 419	2 880 247
		94 732 876	**5 400 702**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 385 116	-1 772 723
Årets resultat		2 497 524	-2 280 221
		-887 593	**-4 052 944**
SUMMA EGET KAPITAL		**93 845 283**	**1 347 758**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	79 886 484	144 886 484
		79 886 484	**144 886 484**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 422 718	1 574 941
Övriga kortfristiga skulder		1 923	90 002 180
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	3 099 396	2 431 121
		4 524 037	**94 008 242**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**178 255 804**	**240 242 484**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 15	152 569 400	152 569 400
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Kassaflödesanalys

		2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Årets resultat		2 497 524	-2 280 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		3	0
Avskrivningar		297 704	592 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 795 231**	**-1 687 936**
Förändringar kortfristiga fordringar		23 057 848	-23 853 918
Ianspråktagande medlemmarnas reparationsfond		0	-763 247
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)		-89 484 205	90 058 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		**-66 426 357**	**65 441 587**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-63 631 126**	**63 753 651**
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Mark		-3 552 260	-133 494 680
Pågående ombyggnad, stambyte		-1 950 213	-1 043 750
Pågående ombyggnad, tak		-85 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-5 587 473**	**-134 538 430**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Långfristiga skulder	Not 15	-65 000 000	135 452 796
Kapitaltillskott		90 000 002	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**25 000 002**	**135 452 796**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-44 218 597**	**64 668 017**
Likvida medel vid årets början		69 176 970	4 508 953
Likvida medel vid årets slut		24 958 373	69 176 970
		44 218 597	**64 668 017**

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 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

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

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

Avskrivningar	**2014**
Stomme och grund	100 år
Stomkomplettering förening	5/50 år
Inventarier	20 år

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

Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2014**	**2013**
Årsavgifter	12 140 385	9 992 981
Hyror bostäder	106 150	102 957
Hyror lokaler	596 830	560 775
Hyror parkering moms	6 717	8 710
Hyror parkering	738 858	702 190
Hyror garage	185 100	146 492
Hyror förråd	70 346	0
	13 844 386	**11 514 105**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2014**	**2013**
Bredbandsintäkter	592 375	591 068
Hyresrabatt	-8 034	0
Värmeintäkter	4 368 743	4 359 037
Öresutjämning	-93	27
Övriga intäkter	25 812	10 866
	4 978 804	**4 960 998**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	873 600	561 150
Fastighetsskötsel beställning	3 769	12 075
Fastighetsskötsel gård entreprenad	546 000	520 340
Fastighetsskötsel gård beställning	36 313	27 137
Snöröjning/sandning	8 175	221 703
Städning entreprenad	515 889	502 010
Städning enligt beställning	0	12 038
Sotning	24 323	1 659
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 625
Garage	406	325
Gård	3 550	4 387
Serviceavtal	53 713	19 812
Förbrukningsmateriel	274 800	220 460
Störningsjour och larm	19 870	29 707
Brandskydd	35 619	0
Fordon	29 374	14 840
	2 425 401	**2 152 268**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	97 575	0
Hyreslägenheter	3 019	0
Brf Lägenheter	117 535	83 120
Lokaler	3 075	0
Gemensamma utrymmen	0	7 062
Tvättstuga	75 397	106 143
Sophantering/återvinning	30 119	0
Källare	4 063	0
Entré/trapphus	20 388	7 257
Lås	7 404	28 477
VVS	292 021	557 312
Värmeanläggning/undercentral	62 564	0
Ventilation	0	9 988
Elinstallationer	46 534	17 022
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 500	0
Tak	232 288	408 642
Fasad	148 250	27 950
Fönster	7 243	5 674
Mark/gård/utemiljö	81 440	132 125
Garage/parkering	0	14 351
Skador/klotter/skadegörelse	14 063	4 376
Vattenskada	391 744	40 093
	1 636 221	**1 449 592**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	1 718 734
Ventilation	0	470 063
	0	**2 188 797**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**4 061 622**	**5 790 656**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2014	2013
Taxebundna kostnader		
El	605 472	583 501
Värme	4 290 331	4 515 398
Vatten	563 540	589 259
Sophämtning/renhållning	553 818	400 323
Grovsopor	185 833	221 804
	6 198 994	**6 310 285**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	253 370	192 744
Markhyra/vägavgift/avgäld	77 352	77 352
Tomträttsavgäld	0	1 771 443
Kabel-TV	338 292	331 079
Bredband	597 172	596 040
	1 266 186	**2 968 658**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**573 735**	**570 970**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**8 038 915**	**9 849 913**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2014	2013
Medlemsinformation	25 840	17 404
Tele och datakommunikation	3 364	5 144
Juridiska åtgärder	68 376	146 031
Inkassering avgift/hyra	24 000	31 900
Revisionsarvode extern revisor	34 000	26 450
Föreningskostnader	102 891	131 513
Styrelseomkostnader	23 092	17 726
Fritids och Trivselkostnader	2 807	14 348
Förvaltningsarvode	1 027 641	991 215
Förvaltningsarvoden övriga	6 847	0
Administration	11 724	28 426
Korttidsinventarier	63 713	6 170
Konsultarvode	192 578	148 726
Föreningsavgifter	45 800	47 863
	1 632 673	**1 612 915**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	731 500*	291 200
Löner	400	0
Sociala kostnader	219 017	85 494
Övriga personalkostnader	0	248
	950 917	**376 942**

* På grund av att periodisering ej tidigare utförts av arvoden blir årets kostnad för arvodet missvisande. Faktiskt utbetalt arvode uppgår till 371 500 kr exkl. social kostnader.

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2014	2013
Byggnad	0	331 980
Stomme och grund	41 316	0
Stomkomplettering förening	206 764	0
Förbättringar	0	206 764
Inventarier	49 625	53 542
	297 704	**592 286**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	159 923 735	26 429 055
Nyanskaffningar	3 552 260	133 494 680
Utgående anskaffningsvärde	**163 475 995**	**159 923 735**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 658 787	-15 120 043
Årets avskrivningar enligt plan	-248 079	-538 744
Utgående avskrivning enligt plan	**-15 906 866**	**-15 658 787**
Planenligt restvärde vid årets slut	**147 569 126**	**144 264 948**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	137 046 940	133 494 680
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	167 800 000	167 800 000
Taxeringsvärde mark	182 502 000	182 502 000
	350 302 000	**350 302 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	341 000 000	341 000 000
Lokaler	9 302 000	9 302 000
	350 302 000	**350 302 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION

	2014	2013
Pågående ombyggnad, tak	85 000	0
Pågående ombyggnad, stambyte	2 993 963	1 043 750
	3 078 963	**1 043 750**

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 171 744	1 171 744
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**1 171 744**	**1 171 744**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-328 119	-274 577
Årets avskrivningar enligt plan	-49 625	-53 542
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-377 744**	**-328 119**
Redovisat restvärde vid årets slut	**794 000**	**843 625**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	266 039	253 370
Kabel-TV	84 573	84 573
Serviceavtal	0	15 947
Bredband	148 125	149 010
Solna Stad markhyra	19 338	19 338
	518 075	**522 238**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2014-12-31	Bokfört värde 2013-12-31
Andel HSB Stockholm	500	500
	500	**500**

Not 13 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
Kapitaltillskott	90 000 002	90 000 002	0	0
Fond för yttre underhåll	2 212 419	1 050 906	-1 718 734	2 880 247
S:a bundet eget kapital	**94 732 876**	**91 050 908**	**-1 718 734**	**5 400 702**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 385 116	-1 050 906	-561 487	-1 772 723
Årets resultat	2 497 524	2 497 524	2 280 221	-2 280 221
S:a ansamlad förlust	**-887 593**	**1 446 618**	**1 718 734**	**-4 052 944**
S:a eget kapital	**93 845 283**	**92 497 526**	**0**	**1 347 758**

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 880 247	2 330 247
Reservering enligt stadgar	1 050 906	550 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 718 734	0
Vid årets slut	**2 212 419**	**2 880 247**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,490 %	79 886 484	135 460 000	Rörlig ränta
Swedbank		0	4 426 484	
Swedbank		0	5 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		**79 886 484**	**144 886 484**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		79 886 484	**144 886 484**	

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Fastighetsskötsel entreprenad	0	203 150
Städning entreprenad	43 432	0
El	60 303	54 732
Värme	635 214	547 512
Sophämtning	27 594	12 264
Extern revisor	30 000	26 000
Arvoden	360 000	0
Sociala avgifter	113 000	0
Ränta	211 926	287 741
Juridiska kostnader	13 500	0
Konsultarvode	0	15 539
Förutbetalda avgifter och hyror	1 604 427	1 284 183
	3 099 396	**2 431 121**

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 7/4 2015

Dennis Kjellin
Ordförande

Lisa Karbelius
Vice ordförande

Elisabeth Selander
Sekreterare

Per Johannesson
Ekonomiansvarig

Håns Bergstedt
Ledamot

Louise Björlin Svozil
Ledamot

Håns Jansson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2015

Joakim Mattsson
Extern revisor

Eva Lindqvist
Intern revisor

BoRevision

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 räkenskapsår 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

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 2014 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 räkenskapsår 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

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 16/4 2015

Eva Lindqvist
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor