



HSB BRF BJÖRKLÅNGEN ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

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: 702000-1850

**Styrelsen för
HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Org.nr: 702000-1850

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2014-01-01 - 2014-12-31



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Björklången, ekonomisk förening i Stockholm, organisationsnummer 702000-1850, avger här årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheter

Brf Björklången bildades 1959 och registrerades den 6 juni samma år. Inflyttning i föreningens fastigheter pågick åren 1960–61. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björklången hus 1, 2 och 3 vid Årstafältet, adresserna Sandfjärdsgatan 9–33. Bostadsbeståndet utgörs av 206 lägenheter och en butikslokal.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning sker årligen av HSB och av styrelsen. Styrelsen får även regelbundna rapporter från vicevärden på vad som behöver åtgärdas.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Årsta Folkets Hus den 29 april 2014. På stämman deltog 36 personer varav 30 röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Funktion	Namn	Mandattid	I tur att avgå
Ordförande	Aime Koolmeister	2013-2015	X
Vice ordförande	Thomas Ahron	2013-2015	X
Sekreterare	Birgitta Granlund	2013-2015	X
Ledamot	Peter Finnborg	2014-2016	
Ledamot	Fredrik Almgren	2014-2016	
Suppleant	Carina Serngard	2014-2015	X
Suppleant	Roland Bea	2014-2015	X
Ledamot från HSB	Björn Larsson	2014-2015	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, där även suppleanterna deltagit, samt en ordinarie föreningsstämma.

Firmatecknare

Firmatecknare är Aime Koolmeister, Thomas Ahron, Birgitta Granlund och Fredrik Almgren, två i förening.

Revisor

Urban Möller, Sfg 29, har varit revisor och Peter Rosell, Sfg 23, revisorssuppleant. Bo Revision AB, av HSB:s Riksförbund vald revisor, har utfört fackrevisionen. *02*



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

Distriktsombud och suppleanter

Distriktsombud resp. suppleanter till HSB Stockholm har varit ordinarie styrelseledamöter resp. suppleanter.

Vicevärd

Conny Forsberg har varit vicevärd tom 17 december, då han på egen begäran avbröt anställningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Annelie Pamrén, Sfg 29 (sammankallande), Christian Nordstrand, Sfg 33 och Elin Sundström Sfg 21. Samtliga valdes på ett år.

Fastighetservice

Fastighetservice har skötts av Märths Fastighetservice AB och städningen av LB Städservice. HSAB har besiktigat våra hissar och Stockholms Hiss & Elektronik AB har skött servicen. Parkservice AB har ansvarat för sommar- och vinterunderhåll utomhus. NP-Gruppen AB, röjer bort snö och istappar från våra tak.

Bredbandsbolaget och Com Hem

I samtliga lägenheter finns uttag installerat från Bredbandsbolaget och Com Hem.

Bevakning och larm

Bevakning sker genom avtal med Securitas/Jourmontör.

Uppvärmning

Fortum levererar värmen via fjärrvärmenät.

Elavtal

Luleå energi AB är elleverantör. De är upphandlade av HSB Stockholm och upphandlar i sin tur el från olika marknader. Det innebär att vårt pris är beroende av hur bra Luleå energi gör sina inköp.

Klottersanering

All remove har under året anlitats för klottersanering.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens ekonomiska redovisning sköts av HSB Stockholm Redovisning, Ekonomi och Finans. Avtal är tecknat fr.o.m. 2002-01-01 och förlängs automatiskt ett år i taget.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret äger en lägenhet i föreningen.

Nya medlemmar (överlåtelse)

Föreningen har fått 30 nya medlemmar under året. 02



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

Medlemsinfo

Under året har medlemmarna fått 8 informationsblad att ta del av.

Nödbelysningen

Nödbelysningen kontrolleras varje år.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Vi fick godkänt i obligatorisk ventilationskontroll.

Containrar

Föreningen har haft containrar för skräp uppställda vid två tillfällen under året, dels i slutet av maj, dels i juletid.

Hemsida

Föreningen har en hemsida där det finns mycket bra information att läsa. Alla nya medlemmar får en pärm som innehåller all information från hemsidan samt en genomgång av informationen. Adressen är www.bjorkklangen.se.

Cykelparkering, plantering, plattytta för sittmöbler och nya papperskorgar

Cykelparkering och plantering anlades framför portarna 29 och 33.

Framför port 33 anlades också en yta av stenplattor för sittmöbler.

Samtliga papperskorgar har bytts ut.

Blankett för att anmäla renovering infördes

Under hösten infördes blankett som medlemmarna skall lämna in till styrelsen vid mindre renoveringar. Renoveringen som anmäls på blanketten skall godkännas av styrelsen.

Förseningsavgift för sena månadsavgifter infördes

Medlemmar som är sena med månadsavgifter för lägenheter, garage eller parkeringsplatser kommer att debiteras en förseningsavgift. Samtliga medlemmar är skyldiga att betala in rätt avgift i rätt tid även om HSB inte har skickat ut någon avi.

Kommande planering och underhåll

I underhållsplanen finns följande:

Översikt årsplanering

2015

Byte av panel på husgarageportar i höghus

Målning av fönster, allmänna utrymmen i höghus

Spolning av stammar

Tvätt av utrymningstrappa i höghus

Målning av soprum i höghus

Grillplats

Ekonomi

Ekonomin har varit god under året. 02



Brf Björklången

Org nr 70 20 00-1850

Specialinlåning

Allkontot som vi har ger ingen ränta vilket är anledningen till att föreningen under del av året avsatt pengar till specialinlåning som har inbringat lite ränta.

Lån

I december omsatte vi ett lån hos Stadshypotek på 14 625 000 kronor. Vi bytte bank från Stadshypotek till Nordea och fick en ränta på 1,34 % med löptiden 2 år. Samtidigt med omsättningen av lånet så amorterade vi ner det med 500 000 kr till 14 125 000. Lånet amorteras med 500 000 kronor per år.

Föreningen har dessutom tre ytterligare lån om totalt 24 000 000 som för tillfället amorteras med en takt av 760 000 kr per år och har en genomsnittlig räntesats om 3,23 %. Samtliga dess tre lån skall placeras om i slutet av 2015.

Soliditet

Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är. De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån, också kallat främmande kapital. Soliditet räknar man ut genom att dividera det egna kapitalet med balansomslutningen, vilket är summan av tillgångarna. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga och är som sådan bland annat intressant i samband med att föreningen förhandlar med banken om upptagande av nya lån eller krediter.

Föreningens soliditet är 16,94%

Förslag till resultatdisposition.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 518 323
Årets resultat	1 140 216
Summa:	4 658 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	- 375 644
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	150 000
Balanserat resultat	4 884 183
Summa:	4 658 539

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 02

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 885 610	9 337 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 714 224	-5 387 377
Övriga externa kostnader	Not 3	-100 628	-103 330
Planerat underhåll		-375 644	-512 500
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-300 313	-303 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 191	-1 208 530
Summa rörelsekostnader		<u>-6 459 000</u>	<u>-7 514 786</u>
Rörelseresultat		2 426 610	1 822 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 509	24 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 321 903</u>	<u>-1 390 660</u>
Summa finansiella poster		-1 286 394	-1 365 915
Årets resultat		1 140 216	456 567 02

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	43 810 023	44 774 189
Inventarier och maskiner	Not 8	4 025	8 050
		<u>43 814 048</u>	<u>44 782 239</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 814 548</u>	<u>44 782 739</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	16
Avräkningskonto HSB Stockholm		562 139	704 554
Placeringskonto HSB Stockholm		1 023 434	2 213 501
Aktuell skattefordran		44 242	15 537
Övriga fordringar	Not 10	3 146	14 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	393 076	391 514
		<u>2 026 037</u>	<u>3 340 100</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	26 361	7 500
Summa omsättningstillgångar		<u>4 052 398</u>	<u>3 347 600</u>
Summa tillgångar		<u>47 866 946</u>	<u>48 130 339</u> 02

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		562 245	562 245
Upplåtelseavgifter		341 945	341 945
Yttre underhållsfond		2 545 572	2 908 072
		<u>3 449 762</u>	<u>3 812 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 518 323	2 699 256
Årets resultat		1 140 216	456 567
		<u>4 658 539</u>	<u>3 155 823</u>
Summa eget kapital		<u>8 108 301</u>	<u>6 968 085</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	38 313 635	39 651 879
Leverantörsskulder		322 508	306 275
Övriga skulder	Not 16	0	1 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 122 502	1 202 818
Summa skulder		<u>39 758 645</u>	<u>41 162 254</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>47 866 946</u>	<u>48 130 339</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		54 137 000	54 137 000
Summa ställda säkerheter		54 137 000	54 137 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga 02</i>

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 140 216	456 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	968 191	1 208 530
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 108 407</u>	<u>1 665 097</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 419	-37 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-65 365</u>	<u>-176 168</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 024 623</u>	<u>1 451 722</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-12 075
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-12 075</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 338 244</u>	<u>-795 441</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 338 244</u>	<u>-795 441</u>
Årets kassaflöde	686 379	644 206
Likvida medel vid årets början	2 925 555	2 281 348
Likvida medel vid årets slut	3 611 934	2 925 555

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 33,33% på anskaffningskostnaden.

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). *oe*

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 184 941	8 184 692
Hyror	644 139	640 408
Övriga intäkter	63 242	524 233
Bruttoomsättning	<u>8 892 322</u>	<u>9 349 333</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-6 712</u>	<u>-12 065</u>
	8 885 610	9 337 268
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	358 249	497 466
Reparationer	749 669	1 198 330
El	265 867	300 300
Uppvärmning	1 533 928	1 585 074
Vatten	217 151	216 851
Sophämtning	142 653	155 633
Fastighetsförsäkring	75 998	66 085
Kabel-TV och bredband	172 388	168 849
Fastighetsskatt	291 853	290 410
Förvaltningsarvoden	219 068	220 977
Tomträttsavgäld	687 400	687 401
	<u>4 714 224</u>	<u>5 387 377</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 056	14 936
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 141	0
Administrationskostnader	49 481	43 531
Extern revision	16 350	15 763
Konsultkostnader	0	6 500
Medlemsavgifter	26 600	22 600
	<u>100 628</u>	<u>103 330</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	122 375	120 000
Revisionsarvode	15 575	15 000
Löner och övriga ersättningar	94 885	103 053
Sociala avgifter	53 032	51 261
Pensionskostnader och förpliktelser	6 743	3 730
Övriga personalkostnader	7 703	10 006
	<u>300 313</u>	<u>303 050</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	997	3 102
Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 933	11 330
Ränteintäkter skattekonto	263	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 917	9 814
Övriga ränteintäkter	399	500
	<u>35 509</u>	<u>24 745</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 321 903</u>	<u>1 390 660</u>
	1 321 903	1 390 660



HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 153 188	64 153 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 153 188	64 153 188
Ingående avskrivningar	-19 378 999	-18 174 494
Årets avskrivningar	-964 166	-1 204 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 343 165	-19 378 999
Utgående bokfört värde	43 810 023	44 774 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 920 000	2 920 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 195 000	1 195 000
Summa taxeringsvärde	215 115 000	215 115 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 553	39 478
Årets investeringar	0	12 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 553	51 553
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-43 503	-39 478
Årets avskrivningar	-4 025	-4 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 528	-43 503
Bokfört värde	4 025	8 050
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 146	14 978
	3 146	14 978
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	392 034	391 514
Upplupna intäkter	1 042	0
	393 076	391 514
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	0
	2 000 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	1 361	7 500
Nordea	25 000	0
	26 361	7 500

**HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	562 245	341 945	2 908 072	2 699 256	456 567
Resultatdisposition			-362 500	819 067	-456 567
Årets resultat					1 140 216
Belopp vid årets slut	562 245	341 945	2 545 572	3 518 323	1 140 216

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788659586	1,34%	2016-11-16	14 125 000	500 000
Stadshypotek	486774	3,68%	2015-10-30	7 562 476	250 009
Stadshypotek	576731	3,25%	2015-09-01	8 101 096	260 624
Stadshypotek	617378	2,82%	2015-12-30	8 525 063	249 964
				38 313 635	1 260 597

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 053 038Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 010 650**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	0	1 282
	0	1 282

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	126 300	160 700
Förutbetalda hyror och avgifter	689 667	707 566
Övriga upplupna kostnader	306 535	334 552
	1 122 502	1 202 818

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

Stockholm, den



Aime Koolmeister



Tomas Ahron



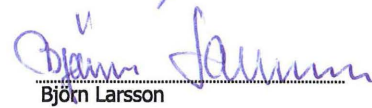
Birgitta Granlund



Fredrik Almgren



Peter Finnborg



Björn Larsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning




Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm, org.nr. 702000-1850

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm 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 revisions sed 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:s Bostadsrättsförening Björklången i Stockholm 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 revisions sed 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 30/03-2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Olena Zozulyak



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 panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

