

ÅRSREDOVISNING 2013

Brf Bagarby



HSB – där möjligheterna bor

✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕

ETT HEM

NÄR DET

ÄR GOTT

ÄR LIVETS

BÄSTA LOTT

✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕:✕

Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?



I en bostadsförening bor du till självkostnadspris. Månadsavgiften som du betalar går till föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrätts-havare 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 de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB Norra Stor-Stockholm. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen, genom HSB-ledamoten, har hela HSBs erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter, kunskap är en viktig förutsättning för en levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med medlemskapet i HSB. På omslagets sista insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB:s Brf Bagarby i Sollentuna

Org.nr: 714800-0099

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Tekannan 1, Tekoppen 1, Tefatet 1 och Tesilen 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1965. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 33 993 m². Taxeringsvärdet är 135 538 tkr, varav byggnadsvärdet är 51 298 tkr och markvärdet 84 240 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	107	11 610
Fördelning per fastighet		
- Tekannan 1	36	3 760
- Tekoppen 1	36	3 806
- Tefatet 1	24	3 010
- Tesilen 1	11	1 034
Lokaler (inkl. förråd)	4	193
Garage	61	-
Bilplatser	22	-
Summa		11 803

Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (156 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl a som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Frejavägen 2-72 Frejavägen 3-35
Rådjursstigen 2-42 Rådjursstigen 44-88
Rådjursstigen 11-31

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Förvaltare har varit Kent Thelin och fastighetsskötare har varit Kjell Plosjö.
- HSB Norra Stor-Stockholm -administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Lövhagen Mark & Trädgård -marksskötsel.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Sterneborg	Ordförande
Ulla Lager	Vice ordförande/ informationsansv.
Lars Bond	Sekreterare
Igor Colic	astighetsansvarig
Mattias Eklund	Bitr. fastighetsansvarig
Jan Ljungqvist	Garageansvarig
Kent Thelin	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Eva Nordberg (Miljö/Trädgård)
Christoffer Söderlund
(Avgick 2013-06 p.g.a. flytt)

Avgående styrelseledamöter

Anders Sterneborg
Ulla Lager
Igor Colic
Jan Ljungqvist

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Igor Colic, Ulla Lager, Jan Ljungqvist och Anders Sterneborg, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Åke Alvhammar

Revisorsuppleant

Lars Kjellberg

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Ulrica Colliander	Sammanställande
Ylva Backing	
Linda Hilding	

Längombud

Ally Helleday	A-längan	Suzanne Edström	F-längan
Lena Rågdahl	B-längan	Lars Kjellberg	G-längan
Charlotte Runnhagen	C-längan	Gunilla Beijer	H-längan
Ylva Backing	D-längan	Karin Mörck	K-längan
Märet Wahlbom	E-längan		

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Anders Sterneborg

Suppleant

Lars Bond

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	6 238	6 058	5 927	5 764	5 610
Rörelseresultat, tkr	711	-1 889	1 308	422	865
Årets resultat, tkr	556	-2 055	1 170	324	711
Balansomslutning, tkr	13 084	13 413	14 443	13 449	13 628
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,06	0,93	0,32	0,25	0,17
Fond för yttre underhåll, tkr	4 531	7 422	7 060	7 033	5 466
Belåning, kr/kvm	465	468	472	476	524
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	500	488	474	460	446

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 555 643 kr för verksamhetsåret 2013.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-24. På stämman deltog 38 st röstberättigade medlemmar. 12 medlemmar var representerade genom fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 154 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad/underhåll mm

Följande större åtgärder har utförts under året:

- Takbryggor har monterats på samtliga längor. Arbetet kommer färdigställas under våren 2014, då även takstegar skall monteras.
- Bytet av ytterdörrar blev klart under våren 2013.
- De medlemmar som valt att renovera sina lägenheter kunde under året, på föreningens bekostnad, byta stammar. Under året har 5 lägenheter stambytts helt eller delvis.

Miljöinsatser

- Gemensam städhelg hölls i slutet av april.
- Containrar ställdes upp under städhelgen i april samt i slutet av september.
- Klippning av häckar har genomförts.

Avgifter och hyror

Efter höjning av årsavgifterna 2013-01-01 med 2,5 % uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till 500 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 107 bostadslägenheter har 7 st överlåtits under året med ett genomsnittligt överlåtelsepris på 25.935 kr/m².

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 5 st (26.600 kr/m²).

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Medlemsinformation

- Medlemmarna har under året fått information via 8 st Bagarbyblad.
- I februari hade delar av styrelsen möte med längombuden.
Där diskuterades bl.a tidigare inkommen motion till stämman 2012 om informationsutbyte mellan styrelse, längombud och medlemmar, längombudens roll samt hur medlemmar kan påverka beslut inom föreningen.

Längombudens roll:

Att vara längans röst gentemot styrelsen, t.ex. framföra förslag/äskanden från enskild medlem eller längan. Medlem kan självklart komma med skriftligt förslag/äskande direkt till styrelsen eller som motion till årsstämman.
Styrelsens förlängda arm gentemot de boende i längan

Informationsutbyte:

Bagarbybladet

Styrelsen meddelar längombudet om aktiviteter som berör enskild länga samt informerar om framtida projekt.

- Nyinflyttade medlemmar har fått föreningens samlade informationsmaterial från styrelsen och HSB-kontoret.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultat efter skatt på 514.821 kr. Nytt sophus planeras nedanför D-längan under förutsättning att detaljplanen ändras (byggförbud råder) och att bygglov beviljas. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3 % fr o m 2014-01-01.

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder är planerade för kommande år:

- Önskade stambyten p g a renoveringar.
- Stambyte hyreslokalerna.
- Renovering av spolhallen så att den blir miljömässigt godkänd.
- Sotning skall beställas när takstegen blivit monterade

Pågående projekt

Under 2013 har två fönsterfirmor varit och besökt oss för att diskutera olika möjligheter vid fönsterbyte. Arbetet kommer att fortsätta under 2014 med att ta fram olika alternativ samt kostnadskalkyl.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 611 051
Årets resultat	<u>555 643</u>
	-2 055 408

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-2 055 408
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	952 364
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-368 080</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 471 124

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	4 530 657
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-584 284</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	3 946 373

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 238 347	6 057 802
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 548 641	-3 593 070
Planerat underhåll		-952 364	-3 356 081
Fastighetsskatt		-756 918	-737 100
Avskrivningar	Not 3	<u>-269 423</u>	<u>-260 287</u>
Summa fastighetskostnader		-5 527 346	-7 946 538
Rörelseresultat		711 001	-1 888 736
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 586	18 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-159 944</u>	<u>-185 528</u>
Summa finansiella poster		-155 358	-166 672
Årets resultat		555 643	-2 055 408

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	8 741 368	8 760 953
Mark		1 352 000	1 352 000
Inventarier	Not 7	177 799	215 230
Pågående byggnation	Not 8	0	18 296
Summa anläggningstillgångar		<u>10 271 167</u>	<u>10 346 479</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 151
Avräkningskonto HSB		1 604 786	1 593 624
Övriga fordringar	Not 9	11 682	7 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>190 944</u>	<u>184 198</u>
		1 807 412	1 786 031

Kassa och bank	Not 11	1 005 248	1 280 013
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 812 660</u>	<u>3 066 044</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>13 083 827</u>	<u>13 412 523</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

3 871 300

3 871 300

Fond för yttre underhåll

4 530 657

7 422 738

8 401 957

11 294 038

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 611 051

-3 447 724

Årets resultat

555 643

-2 055 407

-2 055 408

-5 503 131

Summa eget kapital

6 346 549

5 790 907

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 358 600

5 402 280

5 358 600

5 402 280

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

41 600

39 520

Leverantörsskulder

613 269

1 755 463

Skatteskulder

61 377

41 559

Fond för inre underhåll

28 048

28 817

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

1 700

3 030

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

632 685

350 948

1 378 679

2 219 336

Summa skulder

6 737 279

7 621 616

Summa eget kapital och skulder

13 083 827

13 412 523

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 17

9 171 000

9 171 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	555 643	-2 055 408
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 423	260 287
Del av investering kostnadsförd	0	83 263
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>825 066</u>	<u>-1 711 858</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 219	-2 167
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-842 739</u>	<u>1 063 997</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-27 892</u>	<u>-650 028</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-194 111</u>	<u>-97 423</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-194 111</u>	<u>-97 423</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-41 600</u>	<u>-39 520</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-41 600</u>	<u>-39 520</u>
Årets kassaflöde	-263 603	-786 971
Likvida medel vid årets början	<u>2 873 637</u>	<u>3 660 607</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 610 034</u>	<u>2 873 636</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 604 786	1 593 624
Kassa och bank	<u>1 005 248</u>	<u>1 280 013</u>
Summa likvida medel	<u>2 610 034</u>	<u>2 873 637</u>

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	40	2039
Ombyggnader, sophus	Rak	15	2021
Ombyggnader, stammar 1	Rak	50	2056
Ombyggnader, stammar 2	Rak	50	2057
Ombyggnader, stammar 3	Rak	50	2061
Ombyggnader, stammar 4	Rak	50	2062
Inventarier	Rak	10	2018

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 7 074 kr per småhus.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 000	65 000
Mötesarvoden	18 020	24 750
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Sociala kostnader	35 001	17 664
Summa	125 021	113 414

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 804 520	5 662 789
Hysesintäkter lokaler	115 284	125 013
Hysesintäkter garage och p-platser	320 761	325 916
Övriga intäkter	1 329	1 185
Brutto	6 241 894	6 114 903
Hysesbortfall lokaler	0	-29 252
Hysesbortfall garage och p-platser	-3 547	-15 384
Övriga intäktsbortfall	0	-12 464
	6 238 347	6 057 803
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	180 851	176 806
Löpande underhåll	193 924	235 064
El	110 237	102 458
Uppvärmning	1 452 120	1 482 897
Vatten	281 083	281 122
Sophämtning	214 877	237 534
Fastighetsförsäkring	121 895	116 092
Förvaltningskostnader	322 521	294 302
Extern revision	8 416	7 788
Personalkostnader	125 021	113 414
Övrig drift	537 696	545 593
	3 548 641	3 593 070
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	181 983	177 095
Om- och tillbyggnad	50 009	45 761
Maskiner och inventarier	37 431	37 431
	269 423	260 287
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	800	1 801
Ränteintäkter skattekonto	119	93
Ränteintäkter bankkonto	3 563	16 703
Övriga ränteintäkter	104	259
	4 586	18 856
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	159 594	184 646
Räntekostnader skattekonto	0	224
Övriga räntekostnader	350	658
	159 944	185 528

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 528 100	11 528 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 528 100</u>	<u>11 528 100</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 369 469	-4 192 374
Årets avskrivningar	-181 983	-177 095
Utgående avskrivningar	<u>-4 551 452</u>	<u>-4 369 469</u>
Bokfört värde byggnader	6 976 648	7 158 631
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 799 422	1 037 569
Årets investeringar	212 407	761 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 011 829</u>	<u>1 799 422</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-197 100	-151 339
Årets avskrivningar	-50 009	-45 761
Utgående avskrivningar	<u>-247 109</u>	<u>-197 100</u>
Bokfört värde ombyggnader	1 764 720	1 602 322
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	8 741 368	8 760 953
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	51 298 000	51 298 000
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	51 298 000	51 298 000
Mark - bostäder	84 240 000	84 240 000
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	84 240 000	84 240 000
Taxvärde totalt	135 538 000	135 538 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 063 812	1 063 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 063 812</u>	<u>1 063 812</u>
Ingående avskrivningar	-848 582	-811 151
Årets avskrivningar	-37 431	-37 431
Utgående avskrivningar	<u>-886 013</u>	<u>-848 582</u>
Bokfört värde	177 799	215 230
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	18 296	765 990
Årets anskaffningar	194 111	97 422
Överfört till ombyggnad	-212 407	-761 853
Kostnadsfört som underhåll	<u>0</u>	<u>-83 263</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	18 296

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	107	173			
Övriga fordringar	11 575	6 885			
	11 682	7 058			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	134 083	121 895			
Kabel-Tv	16 361	16 009			
Övrigt	40 500	46 294			
	190 944	184 198			
Not 11 Kassa och bank					
Swedbank	1 005 248	1 280 013			
	1 005 248	1 280 013			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 871 300	7 422 738	-3 447 724	-2 055 407	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-2 892 081	836 674	2 055 407	
Årets resultat				555 643	
Belopp vid årets slut	3 871 300	4 530 657	-2 611 050	555 643	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån	25183010	3,23%	2014-01-28	2 000 000	0
Stadshypotek	391465	2,74%	2014-05-17	915 200	41 600
Swedbank Hypotek	2658630567	2,76%	2014-02-15	2 485 000	0
				5 400 200	41 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					5 358 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 192 200
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				41 600	39 520
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	1 620
Arbetsgivaravgifter				0	0
Övriga kortfristiga skulder				1 700	1 410
				1 700	3 030
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				324 838	302 717
Upplupna räntekostnader				13 960	14 256
Upplupen el				9 785	0
Upplupen värme				171 829	0
Upplupen sophämtning				31 975	20 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				80 298	13 800
				632 685	350 948

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

9 669 600

9 669 600

-498 600

-498 600

9 171 000

9 171 000

Sollentuna 2014-03-12

Anders Sterneborg

Ulla Lager

Lars Bond

Igor Colic

Mattias Eklund

Jan Ljungqvist

Kent Thelin

Vår revisionsberättelse har 2014-03-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

Åke Alvhammar
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bagarby, org.nr. 714800-0099

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bagarby 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 revisionsbedömning. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 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 Brf Bagarby 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 revisionsbedömning 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna 2014-03-12

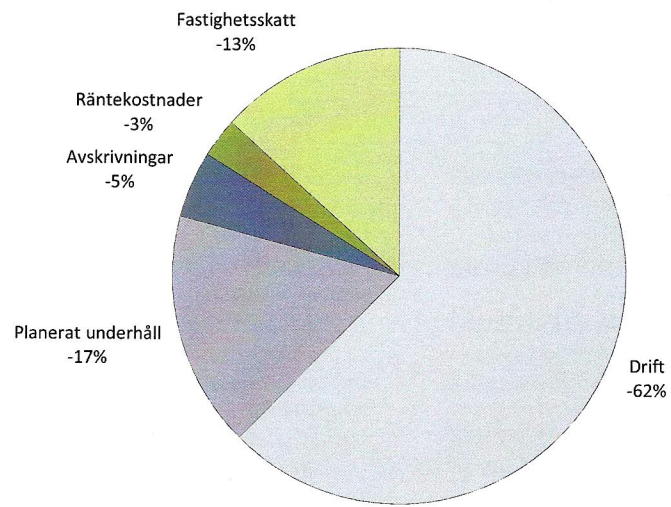
Åke Alvhammar
Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

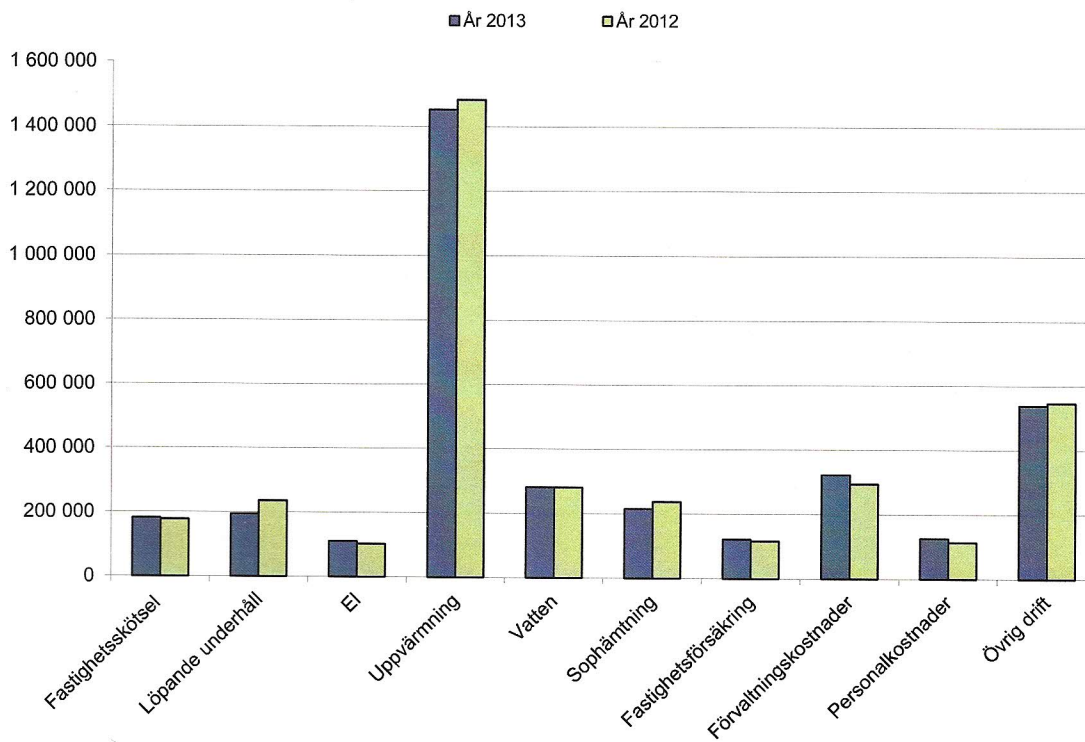
The first part of the paper
 discusses the importance of
 the research and the
 objectives of the study.
 The second part of the
 paper describes the
 methodology used in the
 study and the results of
 the data analysis.

The results of the study
 show that there is a
 significant difference
 between the two groups.
 The first group showed
 a higher level of
 performance than the
 second group. This
 difference was statistically
 significant at the 5% level.
 The results of the study
 are discussed in the
 final part of the paper.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt noter. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Förvaltningsberättelsen beskriver verksamhetens art och inriktning, fastigheten, utfört underhåll under året och avgifter. Den beskriver också ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen: En sammanställning av samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret och visar hur årets resultat räknats fram. Är intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst och är kostnaderna större blir det ett underskott. Föreningsstämman beslutar, efter förslag från styrelsen, hur resultatet ska hanteras.

Årsavgifter: I en bostadsrättsförening bestäms oftast dessa efter en självkostnadsprincip. Det innebär att årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift, underhåll och finansiering (räntor och amortering på föreningens lån). Avsättning till inre och yttre reparationsfond ska också täckas av årsavgifterna.

Avskrivningar: Avskrivning är årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

Jämförelsestörande poster: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t ex nedskrivning av fastighetens värde.

Balansräkningen: Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan (tillgångssidan) visar föreningens tillgångar, t ex byggnader, mark, inventarier, fordringar samt kassa och bank. Den andra sidan (skuldsidan) visar hur tillgångarna finansierats genom eget kapital och skulder. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll. Fritt eget kapital innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar: Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder och "Fond för inre underhåll" redovisas här.

Fond för yttre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens fastigheter. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till fonden för yttre underhåll för framtida underhållskostnader. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Föreningsstämman beslutar om avsättningens storlek till fonden efter förslag från styrelsen.

Fond för inre underhåll: Stadgarna reglerar om föreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda panter: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för fastighetslån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller annat avtalsenligt åtagande.

Kassaflödesanalys: Visar föreningens samtliga in- och utbetalningar under året. Varifrån kommer föreningens pengar och hur har de använts under året? Har föreningen tagit nya lån? Har föreningen gjort investeringar? Kassaflödesanalysen förklarar förändringen av föreningens likvida medel sedan föregående år.

Likviditet: Likviditeten visar föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. De likvida tillgångarna måste vara större än de kortfristiga skulderna. Likviditeten räknas ut genom att dividera omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Likviditeten ska vara över ett för att vara tillfredsställande.

Soliditet: Soliditeten visar föreningens förmåga att betala sina skulder på lång sikt. Hög soliditet innebär att tillgångarna till stor del är finansierade med eget kapital. Soliditeten räknas ut genom att dividera summa eget kapital med summa tillgångar i balansräkningen. Ett allmänt riktvärde för soliditeten är 30 %.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Norra Stor-Stockholm | Vasaplatsen 4 | Box 162 | 177 23 Järfälla
010-442 50 00 | kundcenter61@hsb.se | www.hsb.se/norrastorstockholm