

Verksamhetsberättelse
och bokslut
för HSB Brf Bergakungen
Verksamhetsåret 2015-01-01 till 2015-12-31



[Handwritten signature]
78

Org Nr: 714000-0063



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka (714 000 - 0063) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningen registrerades 1952-10-30.

Förvaltningsberättelse 2015

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger samt förvaltar fastigheterna; Sicklaön 92:3 (kvarteret Bergakungen 2) Becksjudarvägen 31–39, Sicklaön 93:1 (kvarteret Bergknallen) Becksjudarvägen 41–49 samt Sicklaön 94:1 (kvarteret Bergkristallen) Becksjudarvägen 51–55.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB Försäkring.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra, samt från och med 2015-02-10 även ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att man som medlem i Bergakungen inte behöver bostadsrättstillägg på sin egen hemförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Besiktningen inriktades under 2015 på att uppdatera den digitala underhållsplanen som föreningen numera arbetar med.

Föreningens underhållsplan finns från och med 2014 i HSB Stockholms verktyg för digital underhållsplan och finns upplagt på HSB Portalen för styrelsen, förvaltaren samt revisorerna att arbeta med.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 170 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

En lokal nyttjas av föreningen som samlingssal, en som övernattningslägenhet, en som entreprenadlokal samt en som styrelserum. Uthyrningen av föreningens lokaler har under 2015 varit god. Intäkterna för föreningslokal och övernattningslägenhet under året var 42 600 kr. Bäst utnyttjad var som vanligt övernattningslägenheten.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
170	lägenheter (bostadsrätt)	11 577, varav 1 RoK 38 st., 2 RoK 52 st., 3 RoK 37 st., 4 RoK 34 st., 5 RoK 8 st., 6 RoK 1 st.
1	affärslokal (hyresrätt)	33
5	garage	90
20	förråd (hyresrätt)	230

Föreningens totala yta är ca 15 000 kvm, varav 11 577 kvm utgör lägenhetsyta och ca 250 kvm utgör lokalyta, resten är biutrymmen såsom trapphus, pannrum och källargångar.



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

På föreningens mark finns inga parkeringsplatser att hyra ut till medlemmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-02-26.

På stämman deltog 34 medlemmar varav 33 röstberättigade (ingen fullmakt).

På föreningsstämman genomfördes första läsningen av nya stadgar för brf Bergakungen.

Föreningen hade vid årets slut 226 medlemmar varav HSB Stockholm är en.

En extrastämma där andra läsningen av nya stadgar för Brf Bergakungen genomfördes den 25 mars 2015, 13 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning;

Janurban Modigh, Ordförande (vald som styrelseordförande av stämman)

Lars-Ingvar Sten, vice ordförande

Henry Westerberg, sekreterare

Stella Jacobson, ledamot och ansvarig för trädgård

Bror Lundbergh, ledamot och ansvarig för el, TV, bredband och telefoni

Anna Kustenberg, ledamot och ansvarig för trädgård och gemensamhetslokaler

Johan Krantz, ledamot och ansvarig för webb och information

Hampus Skoug, ledamot och ansvarig för ekonomi och fastighetsfrågor

Christoffer Jansson, ledamot fram till hösten, därefter lämnat styrelsen på grund av flytt.

Tobias Modigh, ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Janurban Modigh, Anna Kustenberg, Stella Jacobson, Johan Krantz samt ev fyllnadsval för Christoffer Jansson som flyttat från föreningen.

Föreningen hade för verksamhetsåret 2015 inte några suppleanter.

Föreningens firma har tecknats av Janurban Modigh, Bror Lundbergh, Henry Westerberg samt Lars-Ingvar Sten.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Näsberg med Maj Widding som revisorssuppleant, vald vid föreningsstämman, samt revisorer hos BoRevison AB, utsedd av HSB Riksförbund.



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

Representanter vid HSB:s stämmor

Föreningens representant på HSB Stockholms föreningsstämma var Janurban Modigh. Lars-Ingvar Sten och Janurban Modigh har varit representerade vid Nacka-Wärmdö distriktets stämma.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erik Andersson, Margareta Markus, Jan Bergengren samt Antti Tuomi. Ordförande för valberedningen har varit Erik Andersson.

Studie- och fritidsverksamhet

Enskilda medlemmar har under 2015 deltagit i ett antal av HSB Stockholm arrangerade konferenser och utbildningar.

Informations- och PUB-kväll med program

Under 2015 genomfördes några informationskvällar. Frågor som har berörts i samband med dessa har i huvudsak berört fönster och fönsterbyte. Samt nytt lås- och passersystem.

Förvaltning

Under 2015 har HSB Stockholm skött föreningens ekonomi- och lägenhetsadministration, samt administrativ förvaltning. Förvaltare har varit (och är) David Gutierrez. Fastighetsskötsel och driftteknik har hanterats av Nacka Drift & Skötsel.

Entreprenöravtal

För 2015 har föreningen avtal med följande entreprenörer:

1 Administrativ förvaltning	HSB Stockholm
2 Lägenhetsadministration	HSB Stockholm
3 Adm. förvaltare	HSB Stockholm
4 Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel
5 Driftteknik	Nacka Drift & Skötsel
6 Mark och trädgård	Egen regi
7 Städning och småjobb	Städcompagniet 56:an
8 Skötselavtal värmepumpar	Lafor AB
9 Drift värmelanläggning	Lafor och Nacka Drift & Skötsel
10 SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	TBT Täby BrandskyddsTeknik
11 Bredband och telefoni	Bredbandsbolaget
12 Kabel TV	Comhem
13 EI (Fastighetsel, el värmepump samt enhetsmätning/lägenhetsel)	Luleå Energi via HSB ramavtal
14 Tak och plåt (is och snö på tak)	P&B Plåtslageri
15 Projektledning fönsterbyte	HSB Konsult
16 Mätsystem EI	Cewe



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

17 Fastighetsförsäkring och kollektivt
bostadsrättstillägg.

Folksam

I december 2015 beslutade styrelsen att för verksamhetsåret 2016 anlita HSB förvaltning för Fastighetsskötsel och Driftteknik.

Trädgårdsskötsel

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två trädgårdsdagar; en på våren och en på hösten. Under början av året har också rabatten vid 39:an förstärkts med kantsten och en högre betongmur för att göra förutsättningarna bättre för rododendronbusken.

Det har varit en god anslutning vid trädgårdsdagarna men vi skulle önska att vi fick se flera nya ansikten än bara de gamla vanliga trogna.

Ansvarig för trädgårdsarbetet i styrelsen var Anna Kustenberg.

Arvoden och löner

Arvoden, löner samt ersättningar till styrelsen respektive föreningsvald revisor har utgått med 253 550 i styrelsearvode (5 + 2 prisbasbelopp) samt 11 125 till föreningens revisor, 6 450 till valberedningen totalt 349 312 (inkl. sociala avgifter och övriga personalkostnader).

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Modernisering och anpassning av värmecentral

Under 2015 har ytterligare justeringar behövts på föreningens värmesystem och främst då produktionen av varmvatten. I samband med ombyggnationen visade det sig att "förkortning" av rördragningar påverkade styrningen av varmvattenproduktionen med följd att varmvattnet tog slut vid stort varmvattenuttag främst då på morgon och kväll.

Under hösten genomfördes därför en mindre justering av installationen för varmvattenproduktion vilket nu medfört att anläggningen fungerar som den gjorde innan omflyttningen av värmepumparna.

Under november-december har styrelsen låtit en oberoende driftsexpert från HSB Konsult tagit "tempen" på vår anläggning. Rapporten kommer under första halvåret 2016 att bearbetas tillsammans med vår leverantör av värmepumpsanläggningen, Lafor. Arbetet syftar till att ytterligare effektivisera vår anläggning.

Byte av fönster

Vid föreningsstämman i februari beslutades att föreningen tar över förvaltningsansvaret för fönster samt att föreningen får göra de nödvändiga förändringar som föreslagits i samband med fönsterbyte.

Under året har; underlag för upphandling tagits fram, upphandling genomförts, leverantör valts och en provlägenhet har mätts upp samt ansökan om bygglov lämnats in till kommunen.



HSB Brf Bergakungen

Org. Nr 714000-0063

I december 2015 blev bygglovets klara, eller rättare sagt att vi inte behövde något bygglov för de små förändringar vi avser att genomföra (grönt till vitt på fönsterramen samt sätta igen de övre mindre fönster på samma vis som de nya lägenheterna 37-39)

Föreningen har nu lämnat klartecken till entreprenören att köra igång och målet är att alla fönster skall vara bytta till sommaren 2016.

Lås- och Passersystem

Under hösten har föreningen genomfört en leverantörsgenomgång för ett nytt lås- och passersystem. I december skickades en offertförfrågan ut till 4 leverantörer. Svar skall vara föreningen tillhanda sista januari 2016. Upphandlingen avser nytt skalskydd med RFID-taggar och porttelefoner, nya cylindrar och nycklar till samtliga gemensamma utrymmen, samt option på nya postboxar och informationstavlor/bokningssystem.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Under 2014 genomförde föreningen en SBA. Arbetet skedde med hjälp av föreningens förvaltare och Täby Brandskyddsteknik (TBT). Avtal tecknades med TBT att löpande sköta underhållet av föreningens brandsläckare. Under 2015 har en del brister från rapporten åtgärdats, t ex tätning av väggenomföringar, uppsättning av ledbelysning, utrymningsskyltning i pannrum. Arbetet kommer dock att fortsätta under 2016.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan ligger i HSBs digitala underhållsplan och all uppföljning och bevakning sker via detta verktyg.

Kalendarium över större utförda renoveringar

- 2015 Justering av anläggningen för produktion av varmvatten.
I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumpum och oljetank) till garage.
Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39.
Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset
Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset
- 2014 Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet.
Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet.
Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49.
Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39.
Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.
- 2013 Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39
Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39
Spolning av avloppsstammar
Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

- 2012 Utbyte av samtlig trapphusarmatur
Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55
Sänkning av skorsten
Ny takbeläggning på grovsopsrummet
- 2011 Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter
Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53.
Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.
- 2010 Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39
- Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser. Reparation och förstärkning av undersidan.
- 2009 Byggt nya sophus för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkasterna och sopkarusellerna togs bort.
- 2008 Målning av källargångar.
Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada.
Byte av 5 st. frånluftsapparater för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39.
Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsopsrummet.
- 2007 Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja.
Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter).
Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55.
Installation av postfack i entréplanen.
- 2006 Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.
- 2005 Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m² kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter.
Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.
- 2004 Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 samt nydragning av el.
Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.
Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35.
Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

- 2003 Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49
Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B
Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45.
Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.
- 2002 Byte av värmepump samt grundvattenpump.
- 2001 Installation av bredband.
- 1999 Renovering av hyreslokaler.
Isolering av expansionsledning.
- 1998 Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31-55.
- 1997 Renovering av hyreslokaler.
- 1995 Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.
- 1993 Ny elpanna
- 1992 Åtgärder av skyddsrum.
Fasadrenovering
- 1990 Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39.
Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblandare.
- 1989 Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55.
- 1985 Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45.

Kalendarium över större planerade renoveringar

Fönster

Under 2016 kommer föreningen genomföra byte av alla fönster. Vald entreprenör är Mockfjärds Fönsterentreprenad AB.

Bytet planeras ske under första halvåret 2016.

Passersystem

Anbudsförfrågan på nytt passersystem har under nov-dec 2015 skickats ut till ett antal utvalda leverantörer. Belut om val av leverantör och system kommer att tas under februari månad 2016. Planen är att nytt lås- och passersystem skall vara installerat under våren 2016.

Upprustning av förråd och vindar

Arbetet med att upprusta förråden i 40- och 50-husen kommer även att pågå under 2016.



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Effekterna av värmepumpinstalleringen samt ett något mildare väderlek under året har medfört en lägre uppvärmingskostnad. Vidare har omläggning av lån till lägre räntor påverkat resultatet i rätt riktning (ca 300 000 lägre räntekostnader). Föreningen är inne i en fas av ekonomisk stabilisering där vi kan fortsätta att bygga likviditet inför fönsterbytet.

Styrelsen ser för dagsläget inte något behov av en avgiftshöjning, dock kan finansieringen av nya fönster på sikt ha inverkan på avgifterna.

Föreningens placeringspolicy har hittills byggt på att inte ha lån med rörlig ränta utan sträva efter att ha så stabil räntekostnad som möjligt. Vidare så har vi valt att ha stora lån (poster om ca 10 miljoner) som förfaller olika år. Grunden till att ha lån på tiomiljonersposter är att de skall vara tillräckligt stora för att vara intressanta att göra en upphandling på vid varje förfallotillfälle. Under 2015 förföll ett lån på ca 11 miljoner vilket kunde placeras bundet på 4 år till en ränta av 1,54 %.

Vid årsskiftet hade föreningen en snittränta på 1,96 % (2014 var den 2,37%).

Under 2015 har föreningen haft ca 4 000 000 på specialinlåning hos HSB till en ränta på ca 0,65 %, vilket får anses vara mycket bra.

Under 2015 har föreningen bytt bokföringskategori från kategori 2 (K2) till kategori 3 (K3) detta för att kunna aktivera kostnaderna för nya fönster och nytt passer/låssystem när dessa investeringen är gjorda.

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	8 493	8 476	8 501	8 477	8 428
Rörelseresultat tkr	1 130	1 336	1 385	1 855	1 926
Resultat efter finansiella poster tkr	90	-3	-89	209	113
Balansomslutning tkr	90 642	91 287	91 684	91 833	86 578
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	-67
Belåning per kvm lägenhetsyta	3 880	3 905	3 926	3 947	4 041
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	649	649	649	646	650
Årets kassaflöde	666	-1 181	578	1 658	-1 097
Soliditet %	49%	48%	50%	48%	43%
Fond för yttre underhåll, tkr	3 540	3 240	3 240	3 060	2 730



HSB Brf Bergakungen
Org. Nr 714000-0063

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-900 368
Årets resultat	89 833
Summa	<u>-810 535</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	0
Överföring till fond	300 000
Ansamlad förlust att föra över i ny räkning	<u>-1 110 535</u>
Summa	<u>-810 535</u>

Nacka februari 2016

Styrelsen för HSB Brf Bergakungen i Nacka

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 493 093	8 476 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 282 580	-5 217 384
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 485	-258 232
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-349 312	-294 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 541 301	-1 376 547
Summa rörelsekostnader		-7 362 678	-7 146 576
Rörelseresultat		1 130 415	1 329 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 882	65 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 075 464	-1 397 751
Summa finansiella poster		-1 040 582	-1 332 322
Årets resultat		89 833	-2 873

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	84 287 182	85 820 983
Inventarier och maskiner	Not 8	45 000	52 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	406 247	184 997
		<u>84 738 429</u>	<u>86 058 480</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>84 738 929</u>	<u>86 058 980</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 885	20 767
Avräkningskonto HSB Stockholm		554 293	1 436 041
Placeringskonto HSB Stockholm		500 107	0
Övriga fordringar	Not 11	951	17 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	431 570	383 518
		<u>1 490 806</u>	<u>1 858 161</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	4 350 000	3 350 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 14	61 791	14 250
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 902 597</u>	<u>5 222 411</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**90 641 526****91 281 390**

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Fond för inre underhåll

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Summa ställda säkerheter**Ansvarsförbindelser**

53 364 000

53 364 000

53 364 000**53 364 000**

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	89 833	-2 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 541 301	1 376 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 631 134	1 373 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 286	11 058
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-445 534	-163 719
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 171 313	1 221 012
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-221 250	-2 164 335
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-221 250	-2 164 335
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-284 163	-236 065
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-284 163	-236 065
Årets kassaflöde	665 900	-1 179 388
Likvida medel vid årets början	4 800 291	5 979 679
Likvida medel vid årets slut	5 466 191	4 800 291

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



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

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.

Föreningen tillämpar sedan 2015 sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). På grund av detta är siffrorna inte fullt jämförbara med årsredovisningen 2014.

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.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 styrelsen.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0.

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 508 880	7 513 412
Årsavgifter el	466 868	474 561
Hyror	145 245	218 662
Bredband	255 000	255 242
Övriga intäkter	124 851	116 447
Bruttoomsättning	8 500 844	8 578 324
Avgifts- och hyresbortfall	-2 421	-100 950
Hyresförluster	-5 330	-1 350
	8 493 093	8 476 024
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	460 071	385 536
Reparationer	1 296 887	1 332 537
El	666 776	681 013
Uppvärmning	719 905	992 743
Vatten	560 953	499 351
Sophämtning	347 492	217 728
Fastighetsförsäkring	153 576	107 675
Kabel-TV och bredband	365 447	355 637
Fastighetsskatt	218 400	213 980
Förvaltningsarvoden	424 712	374 067
Övriga driftskostnader	68 361	57 117
	5 282 580	5 217 384
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 680	93 840
Administrationskostnader	60 642	63 066
Extern revision	15 225	13 475
Konsultkostnader	7 438	39 651
Medlemsavgifter	48 500	48 200
	189 485	258 323
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	253 550	215 700
Revisionsarvode	11 125	11 200
Övriga arvoden	6 450	6 000
Sociala avgifter	58 293	47 313
Övriga personalkostnader	19 894	14 200
	349 312	294 413
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	393	1 098
Ränteintäkter HSB placeringskonto	107	0
Ränteintäkter skattekonto	48	148
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 930	61 697
Övriga ränteintäkter	404	2 486
	34 882	65 429
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 074 705	1 396 608
Övriga räntekostnader	759	1 143
	1 075 464	1 397 751



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	107 813 357	105 502 769
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Årets investeringar	0	2 310 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 449 957	108 449 957
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-22 628 975	-21 259 928
Årets avskrivningar	-1 533 801	-1 369 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 162 776	-22 628 975
Utgående bokfört värde	84 287 182	85 820 983
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	577 000	577 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	132 000	132 000
Summa taxeringsvärde	155 709 000	155 709 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	295 421	295 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 421	295 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-242 921	-235 421
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 421	-242 921
Bokfört värde	45 000	52 500
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	184 997	331 250
Årets investeringar	221 250	-146 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 247	184 997
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	951	17 834
	951	17 834

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	279 232	344 309
Upplupna intäkter	152 338	39 209
	431 570	383 518

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 350 000	3 350 000
	4 350 000	3 350 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Handelsbanken	10 000	11 250
Nordea	48 791	0
	61 791	14 250

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	3 240 025	-597 495	-2 873
Resultatdisposition			300 000	-302 873	2 873
Årets resultat					89 833
Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	3 540 025	-900 368	89 833

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788365558	3,38%	2017-03-20	9 817 401	24 748
Nordea Hypotek	39788376576	2,88%	2016-09-21	9 853 227	20 000
Nordea Hypotek	39788685927	1,39%	2019-08-21	9 858 774	200 000
Stadshypotek	337490	1,05%	Rörligt	4 500 000	0
Stadshypotek	800153	1,54%	2018-10-30	4 266 900	43 100
Stadshypotek	800154	1,54%	2018-10-30	6 633 000	33 500
				44 929 302	321 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 607 954

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 322 562

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	321 348	297 370
--------------------------------------	---------	---------

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	97 195	144 270
Förutbetalda hyror och avgifter	737 907	707 974
Övriga upplupna kostnader	200 257	469 570
	1 035 359	1 321 814

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



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Nacka den 28/1 2016

Anna Kustenbergs
Anna Kustenbergs

Bror Lundbergh
Bror Lundbergh

Hampus Skoug
Hampus Skoug

Henry Westerberg
Henry Westerberg

Janurban Modigh
Janurban Modigh

Johan Krantz
Johan Krantz

Lars-Ingvar Sten
Lars-Ingvar Sten

Stella Jacobson
Stella Jacobson

Tobias Modigh
Tobias Modigh

Vår revisionsberättelse har 2016-02-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Leif Näsberg
Leif Näsberg

Pontus Stormsköld
Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka, org.nr. 714000-0063

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 2015-12-31 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 Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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 9/2 - 2016

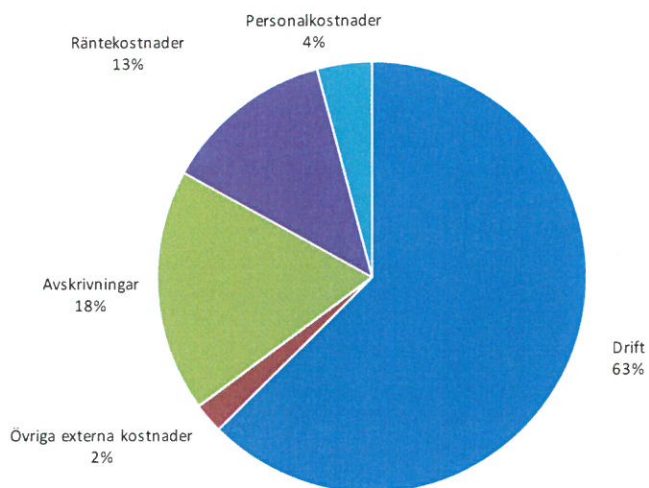
Lef Näsberg
Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

