

Verksamhetsberättelse
och bokslut
för HSB Brf Bergakungen
Verksamhetsåret 2014-01-01 till 2014-12-31





KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Brf Bergakungens föreningsstämma hålls i föreningslokalen
Becksjudarvägen 33-35.

Torsdagen den 26 februari 2015 klockan 19.00.

Legitimation uppvisas vid ingången.

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter
16. val av styrelseordförande
17. val av styrelseledamöter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Första läsning av stadgeändring omfattande nya redovisningsregler och ny lag för andrahandsuthyrning (se särskilt infoblad)
25. Beslut om att föreningen skall ta över underhållsansvaret för fönster och balkongdörrar från och med att entreprenaden startar till och med slutbesiktning
26. föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen.

Fysiska personer får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlems make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses föräldrar, syskon samt barn.



Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka (714 000 - 0063) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01- 2014-12-31.

Föreningen registrerades 1952-10-30.

Förvaltningsberättelse 2014

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 från och med februari 2015 behöver man inte ha detta på sin egen hemförsäkring.

HSB försäkring förvärvades under 2014 av Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Besiktningen inriktades under 2014 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 19 överlåtits.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

En lokal nyttjas av föreningen som samlingshall, en som övernattningslägenhet, en som entreprenadlokal samt en som styrelserum. Uthyrningen av föreningens lokaler har under 2014 varit god. Intäkterna för föreningslokal och övernattningslägenhet under året var 44 800 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
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.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-02-26.

På stämman deltog 28 medlemmar varav 27 röstberättigade (ingen fullmakt).

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

Föreningen hade vid årets slut 227 medlemmar varav HSB Stockholm är en.

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

Anna Kustenberg, ledamot och ansvarig för trädgård och exteriör

Stella Jacobson, ledamot och ansvarig för trädgård

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

Viktoria Berggren, ledamot och ansvarig för ekonomi (Viktoria flyttade från föreningen i juni 2014 och har därmed också lämnat styrelsen)

Johan Krantz, ledamot och ansvarig för webb och information

Tobias Modigh, ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Ingvar Sten, Henry Westerberg, Bror Lundbergh samt Stella Jacobson.

Föreningen hade för verksamhetsåret 2014 inte några suppleanter.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt en heldags styrelsekonferens.

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s stämmor

Föreningens representant på HSB Stockholms föreningsstämma var Janurban Modigh.



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 2014 deltagit i ett antal av HSB Stockholm arrangerade konferenser och utbildningar.

Informations- och PUB-kväll med program

Under 2014 genomfördes några informationskvällar. Frågor som har berörts i samband med dessa har i huvudsak berört fönster och fönsterbyte.

Förvaltning

Under 2014 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 2014 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 | El (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 | Mätssystem El | Cewe |
| 17 | Fastighetsförsäkring | Folksam (HSB Försäkring) |



Trädgårdsskötsel

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört 2 trädgårdsdagar; en på våren och en på hösten. Under året har också HSB:s trädgårdsarkitekt tagit fram ett förslag på rabatten mellan 37 och 39. Förslaget accepterades av styrelsen och HSB mark & trädgård fick utföra jobbet. Under slutet av året har också rabatten vid 39:an förstärkts med 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 respektive löner

Arvoden, löner samt ersättningar till styrelsen respektive föreningsvald revisor har utgått med 215 700 i styrelsearvode (4 + 2 prisbasbelopp) samt 11 125 till föreningens revisor, totalt 294 413 (inkl. sociala avgifter och övriga personalkostnader).

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Modernisering och anpassning av värmecentral

I samband med byggnationen av de senaste tre lägenheterna blev det uppenbart att ljudet från värmepumparna var för högt. Redan vid drift av två pumpar överskreds riktvärdet. Under 2013 vidtogs olika åtgärder för att lösa problemet men utan önskad effekt. Arbetet har bedrivits under hösten med att hitta alternativ placering av värmepumparna. Akustiker/ljudkonsulter från ÅF kopplades in för att hitta en korrekt lösning.

I december 2013 påbörjades arbetet med att flytta om i vår panncentral. I samband med detta arbete skedde moderniseringar och effektiviseringar av installationen för att få en bättre kostnadsbild för föreningen samt en möjlighet till intäkt genom att två till garage kan hyras ut.

Under januari och februari flyttade värmepumparna till den plats som anvisats av ÅF konsulten och installerades enligt de installationsanvisningar som angivits. Med flytten så är nu ljudproblemet borta. Tyvärr så innebär flytten av värmepumparna och ombyggnaden av anläggningar att vi fick en hel del störningar som innebär att varmvattnet vid ett antal tillfällen tog slut. Systemet har dock trimmats och justerats så från maj har det fungerat tillfredställande.

I samband med effektiviseringen av värmesystemet har den delen av gamla rörsystemet som inte används längre tagits bort. Det är flera 100 meter rör som tagits bort.

Byte av fönster

Vid stämman i februari 2014 beslutades att styrelsen fick i uppdrag att genomföra ett projekt med mål att byta ut alla fönster i föreningen. Projektet har pågått under hela 2014 och fokus har varit att sätta sig in i "fönsterproblematiken" och hitta rätt produkt.

I slutet av året överlämnade projektet uppdrag till HSB Konsult att ta fram upphandlingsunderlag.



Projektet är nästan ett halvår försenat och upphandling av entreprenör kommer att ske under våren 2015 i stället för hösten 2014.

Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Under 2014 har föreningen genomfört en SBA. Arbetet har skett med hjälp av föreningens förvaltare och Täby Brandskyddsteknik (TBT). Avtal har tecknats med TBT att löpande sköta brandskyddsarbetet för föreningen. Under 2015 kommer de brister som framkom vid TBT:s genomgång att åtgärdas.

Underhållsplan

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

Kalendarium över större utförda renoveringar

- 2014 Flytt av värmepumpansläggningen 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
- 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 sopnedkassen och sopkarusellerna togs bort.
- 2008 Målning av källargångar.
Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada.
Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39.



- Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsoprummet.
- 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.
- 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 2015 kommer föreningen att försätta med projektet för att byta ut alla fönster. Följande aktiviteter ingår i projektet:

- ✓ Projektinitiering - Projektplan (klar)
- ✓ Stämmobeslut (klart att starta projektet kvarstår att ta över underhållet av fönsterna)
- ✓ Upphandling av konsult som ska driva fönsterbytet (klart)
- ✓ Finansiering av fönsterbytet
- ✓ Upprätta entreprenadhandlingar
- ✓ Val av fönstertyp (klart)
- ✓ Upphandling av entreprenadföretag

Målet för projektet är att byte av fönster skall kunna genomföras under 2015

Passersystem

Anbudsfrågan på nytt passersystem skickades ut under nov-dec 2013 och anbud kom in under våren 2014. Styrelsen beslutade dock att bordlägga frågan då arbetet med fönstren tog mycket tid och frågan kändes inte så högt prioriterad.

I samband med de inbrott som skett i föreningen under hösten beslutade vi att låsa våra portar även dagtid samt att gå ut med en uppdaterad anbudsfrågan under våren 2015.

Upprustning av förråd och vindar

Arbetet med att upprusta förråden i 40- och 50-husen kommer även att pågå under 2015.



Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Effekterna av den installerade värmeanläggningen har under verksamhetsåret 2014 varit ungefär som 2013. Värmekostnaden hade kunnat vara lägre men i samband med ombyggnaden av värmeanläggningen förbrukade vi mer olja vilket innebar en tillfällig högre värmekostnad. Föreningen är dock ändå inne i en fas av ekonomisk stabilisering där vi kan fortsätta att bygga likviditet inför det kommande fönsterbytet.

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

Föreningens placeringspolitik 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 hösten 2014 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 2,37 % (3,03%).

Under 2014 har föreningen haft ca 4 000 000 på specialinlåning hos HSB till en ränta på ca 1,5%, vilket får anses vara mycket bra.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	8 476	8 501	8 477	8 428	8 572
Rörelseresultat tkr	1 329	1 385	1 855	1 926	1 694
Resultat efter finansiella poster tkr	-3	-89	209	113	42
Balansomslutning tkr	91 281	91 684	91 833	86 578	83 188
Avgiftsbortfall %	0	0	0	-67	0
Belåning per kvm	3 905	3 926	3 947	4 041	4 092
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	649	649	646	650	650
Årets kassaflöde	-1179	578	1 658	-1 097	-407
Fond för yttre underhåll, tkr	3 240	3 240	3 060	2 730	2 431



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-597 495
Årets resultat	-2 873
Summa	<u>-600 368</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	0
Överföring till fond	300 000
Ansamlad förslut	-900 368
Summa	<u>-600 368</u>

Nacka februari 2015

Styrelsen för HSB Brf Bergakungen i Nacka

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 476 024	8 501 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 217 384	-4 538 308
Övriga externa kostnader	Not 3	-258 232	-442 958
Planerat underhåll		0	-591 175
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 413	-279 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 376 547</u>	<u>-1 264 314</u>
Summa rörelsekostnader		-7 146 576	-7 116 383
Rörelseresultat		1 329 448	1 385 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	65 429	102 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 397 751</u>	<u>-1 576 086</u>
Summa finansiella poster		-1 332 322	-1 474 066
Årets resultat		-2 873	-88 620

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 820 983	84 879 442
Inventarier och maskiner	Not 8	52 500	60 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>184 997</u>	<u>331 250</u>
		86 058 480	85 270 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>86 058 980</u>	<u>85 271 192</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 767	8 048
Övriga fordringar	Not 11	1 453 875	2 393 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>383 518</u>	<u>407 443</u>
		1 858 161	2 808 674
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 350 000	3 500 000
Kassa och bank	Not 14	14 250	104 182
Summa omsättningstillgångar		<u>5 222 411</u>	<u>6 412 856</u>
Summa tillgångar		<u>91 281 390</u>	<u>91 684 048</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 321 735	41 321 735
Yttre underhållsfond		3 240 025	3 240 025
		<u>44 561 760</u>	<u>44 561 760</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-597 495	-508 875
Årets resultat		-2 873	-88 620
		<u>-600 368</u>	<u>-597 495</u>
Summa eget kapital		<u>43 961 392</u>	<u>43 964 265</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	45 213 465	45 449 530
Leverantörsskulder		565 270	465 081
Aktuell skatteskuld		17 839	8 711
Fond för inre underhåll		201 610	208 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 321 814	1 588 197
Summa skulder		<u>47 319 998</u>	<u>47 719 783</u>
Summa eget kapital och skulder		91 281 390	91 684 048
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		53 364 000	53 364 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		Inga	Inga

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 873	-88 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 376 547	1 264 314
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 373 674	1 175 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 058	-56 200
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-163 719	181 192
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 221 012	1 300 686
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 164 335	-481 053
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 164 335	-481 053
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-236 065	-241 298
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-236 065	-241 298
Årets kassaflöde	-1 179 388	578 335
Likvida medel vid årets början	5 979 679	5 401 344
Likvida medel vid årets slut	4 800 291	5 979 679

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,56% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 200 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,56%.

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 styrelse.

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).

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 513 412	7 508 760
Årsavgifter el	474 561	495 192
Hyror	218 662	214 530
Bredband	255 242	255 000
Övriga intäkter	116 447	123 847
Bruttoomsättning	<u>8 578 324</u>	<u>8 597 329</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-100 950	-95 478
Hyresförluster	-1 350	-22
	8 476 024	8 501 829
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	385 536	367 321
Reparationer	1 332 537	814 566
El	681 013	725 626
Uppvärmning	992 743	876 872
Vatten	499 351	450 613
Sophämtning	217 728	220 629
Fastighetsförsäkring	107 675	62 272
Kabel-TV och bredband	355 637	352 548
Fastighetsskatt	213 980	212 790
Förvaltningsarvoden	374 067	356 605
Övriga driftskostnader	57 117	98 466
	<u>5 217 384</u>	<u>4 538 308</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 840	64 373
Administrationskostnader	63 066	103 410
Extern revision	13 475	13 000
Konsultkostnader	39 651	218 875
Medlemsavgifter	48 200	43 300
	<u>258 232</u>	<u>442 958</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	215 700	203 540
Revisionsarvode	11 200	11 125
Övriga arvoden	6 000	0
Sociala avgifter	47 313	55 511
Övriga personalkostnader	14 200	9 452
	<u>294 413</u>	<u>279 628</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 098	1 655
Ränteintäkter skattekonto	148	193
Ränteintäkter HSB bunden placering	61 697	92 971
Övriga ränteintäkter	2 486	7 201
	<u>65 429</u>	<u>102 020</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 396 608	1 545 839
Övriga räntekostnader	1 143	30 247
	<u>1 397 751</u>	<u>1 576 086</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 502 769	105 352 966
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Årets investeringar	2 310 588	149 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 449 957	106 139 369
Ingående avskrivningar	-21 259 928	-20 003 114
Årets avskrivningar	-1 369 047	-1 256 814
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 628 975	-21 259 928
Utgående bokfört värde	85 820 983	84 879 442
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	-235 421	-227 921
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 921	-235 421
Bokfört värde	52 500	60 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	331 250	0
Årets investeringar	-146 253	331 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 997	331 250
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	17 834	17 686
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 436 041	2 375 497
	1 453 875	2 393 183

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	61 125	61 950
Eldebitering	98 113	119 534
Fastighetsförsäkring	113 059	107 675
Övrigt	72 012	85 541
Upplupna intäkter	39 209	32 743
	383 518	407 443

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 350 000	3 500 000
	3 350 000	3 500 000

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
Handelsbanken	11 250	101 182
	14 250	104 182

Not 15 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	3 240 025	-508 875	-88 620
Resultatdisposition			0	-88 620	88 620
Årets resultat					-2 873
Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	3 240 025	-597 495	-2 873

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788365558	3,38%	17-03-20	9 841 559	21 374
Nordea Hypotek	39788376576	2,88%	16-09-21	9 863 227	20 000
Nordea Hypotek	39788395813	3,45%	15-08-19	7 859 739	175 760
Nordea Hypotek	39788426042	2,49%	15-01-31	2 138 940	3 636
Stadshypotek	337490	1,32%	15-03-04	4 500 000	0
Stadshypotek	800153	1,54%	18-10-30	4 310 000	43 100
Stadshypotek	800154	1,54%	18-10-30	6 700 000	33 500
				45 213 465	297 370

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 916 095

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 726 615

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	144 270	169 053
Förutbetalda hyror och avgifter	707 974	685 729
Underhåll	270 112	77 667
El, värmepump	85 356	126 712
El, övrigt	62 383	116 129
Lafor, bergvärme	0	331 250
Övrigt	51 719	81 657
	1 321 814	1 588 197

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



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Stockholm, den

.....
Anna Kustenberg

.....
Bror Lundbergh

.....
Henry Westerberg

.....
Janurban Modigh

.....
Johan Krantz

.....
Lars-Ingvar Sten

.....
Stella Jacobson

.....
Tobias Modigh

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Leif Näsberg
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 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.

Grund för uttalanden med reservation

Som framgår av not 6 har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 200 år. Vi delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en nyttjandeperiod som är kortare och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt vår uppfattning skulle ha redovisats med ett högre belopp, vilket i sig inte utgör ett väsentligt fel i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

Uttalanden med reservation

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka 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.

Uttalanden

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

Stockholm den /

.....

Leif Näsberg
Av föreningen vald revisor

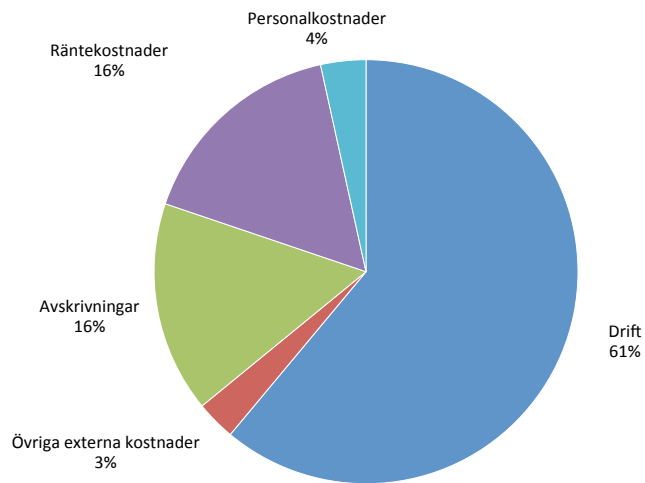
.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

