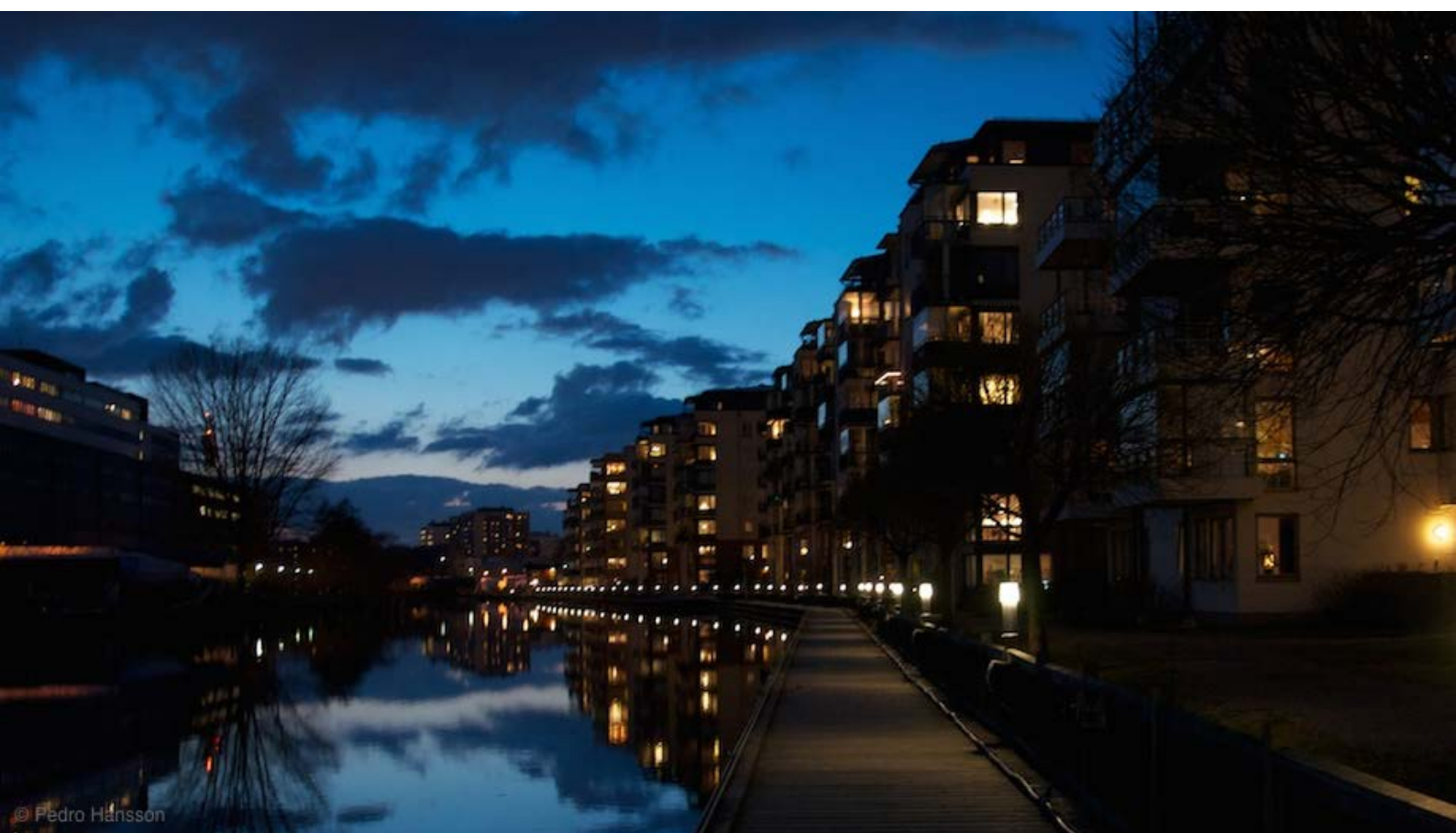


Brf Bällsta Bro i Sundbyberg Årsredovisning 2015



Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769604-7955

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB BRF BÄLLSTA BRO

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens övergripande mål

Styrelsens mål är att förvalta föreningens tillgångar i byggnader och mark på bästa möjliga sätt för medlemmarna, att kostnadseffektivisera utan att tumma på kvaliteten och att arbeta för en trivsam och säker boendemiljö.

Sammanfattning

Brf Bällsta Bro redovisar för 2015 ett resultat på 285 501 kronor. Resultatet är 474 666 kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen beror på lägre än budgeterade räntekostnader för fastighetslån (250 tkr) samt lägre kostnader för det planerade underhållet (200 tkr).

Föreningen har anläggningstillgångar på 157 377 483 kronor och tillämpar rak avskrivning enligt K2. Ekonomin är mycket stabil och avgifterna har inte höjts de senaste 13 åren, däremot sänkts vid ett tillfälle. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 11 i Sundbyberg med adressen Ågatan 9, 172 62 Sundbyberg. Eken 11 består av fyra huskroppar med totalt 99 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningens mark är friköpt.

Första inflyttning skedde september 2000, vilket också är fastighetens byggnadsår, och avslutades i januari 2001.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

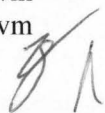
Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för alla lägenheter samt momenten Anticimex fullserviceavtal och styrelseansvar gällande ledamöter, suppleanter och interna revisorer.

Lägenheter och lokaler

Byggnadernas totala boyta uppgår till 8568 kvm och är fördelade enligt nedan:

Ågatan 9: 2149 kvm
Ågatan 11: 2141 kvm
Ågatan 13: 2137 kvm
Ågatan 15: 2141 kvm



Lägenhetsfördelning

Antal lgh	Antal rum	Yta m2
4	2	44
4	2	58,5
1	2	65
3	2	65,5
3	2	67,5
3	2	71
4	3	75
16	3	78,5
12	3	79
20	4	98,5
16	4	99
4	4	102,5
4	4	105
4	5	111,5
1	5	146,5
Medel		86,5

Lokaler och övriga utrymmen

Brf Bällsta Bro har en föreningslokal som medlemmarna utan kostnad kan använda till privata tillställningar och aktiviteter. Lokalen var bokad för privata tillställningar (51 tillfällen), bridge och meditation (30 tillfällen).

Gästrummet hade 67 övernattningar under 2015, en ökning från 2014 då antalet var 57.

Föreningen har en fullt utrustad tvättstuga på Ågatan 9, samt ett antal extra förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Varje hus har ett soprum för hushållsavfall och källsortering enligt Ragnsells Retur/Mera-system. Ett grovsoprum finns på Ågatan 9.

Parkering

Föreningen hyr 36 platser i parkeringshuset på Ågatan. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen till självkostnadspris. Sedan 2014 hanterar styrelsen kölistan, men HSB upprättar fortfarande avtal och fakturerar. I skrivande stund (mars 2016) är en plats outhyrd.

Samfälligheten Ågatan erbjuder avgiftsbelagd parkering längst Ågatan med differentierat pris för boende och gäster, för närvarande är första timmen gratis med samfällighetens boendeparkeringstillstånd.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

BRF Bällsta Bro är medlem i Ågatans Samfällighetsförening. Anders Österlund återvaldes som ordinarie ledamot i samfällighetens styrelse i mars 2015. Samfälligheten äger och ansvarar för skötsel av Ågatan med trottoarer (GA 1), samt gångvägen nere vid Bällstaån (GA 2).

Drift och Underhåll

Värme, elektricitet och VA

Förbrukning:

	2015	2014	2013	2012
Fjärrvärme	744 MWh	800 MWh	889 MWh	913 MWh
Fastighetsel	63 565 kWh	68 211 kWh	81 619 kWh	89 414 kWh
Vatten	9 607 m3	9 595 m3	9 705 m3	10 521 m3

Fjärrvärmeförbrukningen motsvarar cirka 85 kWh/m2 bostadsyta vilket är lägre än gällande krav vid nybyggnation. En bidragande orsak är den prognosstyrning som installerades under 2014.

Fastighetselen har minskat kraftigt efter installationen av LED-armaturena i trapphusen. Uppvärmning sker med fjärrvärme från Norrenergi som uppfyller Naturskydds-föreningens miljömärkning Bra Miljöval för värme.

Debiteringen av den elenergi som köps av föreningen och distribueras ut till medlemmarna var under året 1,40 kr/kWh. Elleverantör är Nordic Green Energy och avtalet levererar ”el som uteslutande produceras av vindkraft eller vattenkraft”.

VA-leverantör är Norrvatten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Underhållsåtgärder och investeringar

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som följs upp årligen och uppdateras löpande.

Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade åtgärder ska finansieras med upptagande av nya lån. Mindre åtgärder finansieras på driften eller från sparat kapital.

Fastighetsbesiktning enligt underhållsplanen utfördes av styrelsen i augusti 2015 i samråd med den tekniske förvaltaren från SBC. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga problem.

Genomförda underhållsåtgärder 2015

- ✓ Trallen på samtliga terrasser på plan 6 och 7 byttes ut under året.
- ✓ Gemensamhetslokalen och uthyrningsrummet renoverades med ommålning, nya gardiner och ny belysning.



Övriga väsentliga händelser

Markområdet utanför Ågatan 9 öppnades upp genom att häcken som tidigare delat av området flyttades ut till gränsen mot Landsvägen. Samtidigt flyttades också trappen ner mot strandpromenaden närmare Bällsta bro och en grind sattes upp. Detta för att skapa en naturlig passage mellan gatan och strandpromenaden utan att passera rakt över föreningens gård.

Lekutrustningen på gårdarna monterades ner efter att risker med dem påtalats vid säkerhetsbesiktningen. Vad som ska hända med utrustningen kommer att beslutas under 2016.

Fler mätpunkter till det klimatstyrningssystem som föreningen införde 2014 installerades under året för att få ett bättre underlag inför ytterligare åtgärder för att förbättra vårt inomhusklimat.

Föreningens armaturer som sitter på fasaden mot Ågatan stals och ersattes med nya. Dessa stals igen i början av 2016. Föreningen köpte då in en ny typ av förmodat mindre stöldbegärliga armaturer som dessutom monterades högre upp på fasaden.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts enligt plan under året, brandskyddssyn har genomförts av styrelsens representanter vid fyra tillfällen inkluderande trapphus, våningsplan och förråds- och källarutrymmen i samtliga hus. Presto, föreningens kontraktspartner för SBA, har genomfört årlig test av att rökluckorna kan öppnas för att tömma trapphusen på rök.

Framåtblick

Planerade underhållsåtgärder fastigheter

Tvättning och omfärgning utav fasaderna är det snart dags att utföra. Under året kommer en utredning att göras för att kunna genomföra åtgärderna på bästa sätt.

Injustering av värmesystemet är påbörjad under 2016, den kommer att följas upp under nästkommande vinter med målsättningen att jämna ut de skillnader i inomhustemperatur som finns i olika lägenheter.

Hängrännor har under början av 2016 monterats under balkongplattorna på plan 5. Detta för att minska problemet med vatten som rinner ner på fasaderna och skapar problem med algpåväxt.

Styrelsen ser över ett byte utav de postboxar som finns i entréerna. De boxar som finns börjar bli slitna och nya boxar skulle förbättra säkerheten för medlemmarna och ge ett trevligare intryck.

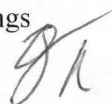
Markytor

Arbetet med att förbättra föreningens markytor kommer att fortsätta under 2016 med fortsatt rensning av sly vid strandpromenaden och eventuella ytterligare åtgärder på nians gård. Vidare kommer träspaljéerna vid stödmurarna att renoveras alternativt bytas.

Ekonomi

Avgiften har varit oförändrad under året och uppgår i genomsnitt till 785 kr/m² och år. I avgiften ingår värme, vatten, tvättstuga, gemensamhetslokal, digital tv, bredband, försäkringen bostadsrättstillägg, medlemskap i HSB, trappstädning samt hämtning av hushållsavfall, förpackningar, elektronikskrot och grovsopor.

Styrelsen följer sedan 2014 en finanspolicy var syfte är att skapa ett långsiktigt tänkande när det gäller hanteringen av föreningens lån. I policyn ingår bland annat att bindningstiden för lånen fördelas jämnt över tid för att undvika att snabba förändringar av marknadsräntorna får stor inverkan på föreningens



ekonomi. Amorteringstakten för föreningens befintliga lån har i policyn bestämts till en rak amortering på 75 år vilket motsvarar 1,33 %. Policyn revideras årligen av styrelsen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 006 tkr. Under året har föreningen amorterat 893 tkr

Kommentarer till årets resultat

Brf Bällsta Bro redovisar för 2015 ett resultat på 285 501 kronor. Resultatet är 474 666 kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen beror på lägre än budgeterade räntekostnader för fastighetslån (250 tkr) samt lägre kostnader för det planerade underhållet (200tkr).

De positiva resultat som föreningen uppvisat de senaste åren gör att föreningen idag har en god likviditet vilket i dagsläget möjliggör att genomföra de renoveringar som följer av underhållsplanen de närmaste åren utan upptagande av nya lån.

Stämma och styrelse

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anders Österlund	Ordförande
Maria Helmeborn	Ledamot
Karin Lindhé	Ledamot, sekreterare
Ludvig Åström	Ledamot
Mats Reivant	Ledamot
Rolf Schwebel	Ledamot
Hans Dahlqvist	Ledamot
Tanja Hjärtberg	Ledamot (del av året)
Maria Issa	HSB-ledamot
Åke Hellström	Suppleant
Joel Grännby	Suppleant (del av året)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Österlund, Ludvig Åström, Rolf Schwebel, Karin Lindhé samt Åke Hellström. Under verksamhetsåret avgick på egen begäran Tanja Hjärtberg och Joel Grännby.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Österlund, Maria Helmeborn, Ludvig Åström samt del av året Mats Reivant. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson	Föreningsvald ordinarie
Karin Johansson	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Hellström.



Valberedning

Valberedningen består av Malin Ericsson (sammankallande), Marie Brönnegård samt Margareta Nilsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-08-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Väsentliga avtal

Ekonomiavtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm till en kostnad av 126 788 kronor inkl. moms.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning av fastigheterna har skötts av SBC, till en kostnad av 201 874 kronor inkl. moms. Avtalet inkluderar teknisk förvaltare och fastighetsskötsel.

Markskötsel

Skötsel av mark har under året genomförts av Tylömarks till en kostnad av 110 201 kronor inkl. moms. Beloppet inkluderar snö- och halkbekämpning samt extraarbeten som nyplanteringar och trädbeskrning.

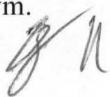
TV, bredband och telefoni

Föreningen har ett gruppavtal med Bredbandsbolaget för TV, bredband och bredbandstelefoni. I avtalet ingår Bredbandsbolagets digitalpaket T1-bas för TV och bredband 100 Mbit/s.

Medlemsinformation

Medlemmar

Under året har 9 (5) lägenhetsöverlåtelse skett varav ett arv. Vid årets utgång hade föreningen 155 (156) medlemmar. Anledningen till att medlemstalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan vara innehavare av lägenheten. Snittpriset för de gjorda överlåtelse var 58 869 (40 016) kr/kvm.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 746	7 610	7 580	7 457	7 811
Resultat efter finansiella poster	286	593	454	-1 218	841
Årsavgift*, kr/kvm	785	785	785	785	785
Drift**, kr/kvm	353	343	350	330	338
Belåning, kr/kvm	7 050	7 153	7 261	7 401	7 364
Soliditet, %	61,2	60,9	60,4	59,9	60,2

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt ko-

stnader för planerat underhåll.

Årsjämförelse balansräkningar

Belopp (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Materiella anläggningstillgångar	157 377	158 786	160 194	160 522	162 634
Omsättningstillgångar	4 215	2 945	1 800	2 285	1 144
Summa tillgångar	161 592	161 731	161 995	162 807	163 777
Bundet eget kapital	93 167	92 830	92 512	93 886	93 495
Varav fond för yttre underhåll	4 000	3 663	3 345	4 719	4 328
Fritt eget kapital	5 661	5 712	5 436	3 608	5 217
Skulder till kreditinstitut	61 005	61 899	62 832	64 045	63 722
Övriga skulder	1 759	1 290	1 215	1 268	1 343
Summa eget kapital och skulder	161 592	161 731	161 995	162 807	163 777

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fastighetslån

Fastighetslånen redovisas i tkr. Långgivare är SEB och redovisas per 2015-12-31.

Ränteändrings- datum	Kapitalskuld (tkr)	Typ av lån	Ränta %	Löptid månader	Amortering (tkr)
2019-06-28	14 693	Fast	2,52	60	450
2020-03-28	15 387	Fast	1,49	60	163
2016-03-28	7 172	Fast	0,77	3	100
2018-12-28	10 541	Fast	3,20	60	0
2016-12-28	13 214	Fast	2,93	46	181
Summa	61 006				893

Förväntad framtida utveckling**Budget 2016**

Budgeten för 2016 visar på ett positivt resultat om 49 tkr före avsättning till yttre fond. Inga större förändringar har hittills skett under året varför prognosen ligger fast.

Förslag till disposition av årets resultat

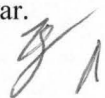
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 375 017
Årets resultat	<u>285 501</u>
	5 660 518

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	616 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-918 342
Balanserat resultat	<u>5 962 860</u>
	5 660 518

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



**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 746 109	7 609 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 969 587	-3 246 691
Övriga externa kostnader	Not 3	-545 465	-477 890
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 171	-124 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 684	-1 408 684
Summa rörelsekostnader		-6 049 907	-5 257 829
Rörelseresultat		1 696 202	2 351 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 243	6 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 417 944	-1 765 319
Summa finansiella poster		-1 410 701	-1 758 493
Årets resultat		285 501	593 419

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>157 376 983</u>	<u>158 785 667</u>
	157 376 983	158 785 667

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>157 377 483</u>	<u>158 786 167</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	10 221	5 631
Not 9	3 771 440	2 616 842
Not 10	<u>317 392</u>	<u>307 836</u>

4 099 053	2 930 309
-----------	-----------

Kassa och bank

Not 11	115 892	14 792
--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 214 945</u>	<u>2 945 101</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>161 592 428</u>	<u>161 731 268</u>
--------------------	--------------------



Org Nr: 769604-7955

HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 166 997

89 166 997

Yttre underhållsfond

3 999 738

3 662 509

93 166 735

92 829 506*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 375 017

5 118 826

Årets resultat

285 501

593 419

5 660 518

5 712 246

Summa eget kapital

98 827 253

98 541 752**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

60 113 020

61 006 100

60 113 020

61 006 100

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

893 080

893 080

Leverantörsskulder

506 986

400 942

Aktuell skatteskuld

10 705

15 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 241 384

874 341

2 652 155

2 183 416

Summa skulder

62 765 175

63 189 516**Summa eget kapital och skulder**

161 592 428

161 731 268**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

85 833 000

85 833 000

Summa ställda säkerheter**85 833 000****85 833 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 722 580	6 722 580
Årsavgifter el	435 262	424 971
Hyror	499 571	448 987
Övriga intäkter	148 770	33 505
Bruttoomsättning	7 806 183	7 630 043
Avgifts- och hyresbortfall	-59 806	-20 169
Hyresförluster	-268	-133
	7 746 109	7 609 741
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	482 888	455 748
Reparationer	274 504	367 954
El	513 042	508 153
Uppvärmning	741 098	752 283
Vatten	217 204	127 487
Sophämtning	181 538	188 915
Fastighetsförsäkring	72 475	68 972
Kabel-TV och bredband	242 056	226 637
Fastighetsskatt	126 337	122 863
Förvaltningsarvoden	162 566	131 422
Övriga driftskostnader	37 537	17 486
Planerat underhåll	918 342	278 771
	3 969 587	3 246 691
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	373 078	326 189
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 212	48 572
Administrationskostnader	98 725	52 791
Extern revision	9 500	9 113
Konsultkostnader	1 200	10 625
Medlemsavgifter	30 750	30 600
	545 465	477 890
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	86 000	88 000
Revisionsarvode	8 900	6 000
Övriga arvoden	3 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	2 114
Sociala avgifter	25 521	28 449
Övriga personalkostnader	2 750	0
	126 171	124 563
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	856	912
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 763	5 523
Ränteintäkter skattekonto	79	109
Övriga ränteintäkter	546	283
	7 243	6 826
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 417 944	1 764 093
Övriga räntekostnader	0	1 226
	1 417 944	1 765 319

**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 7	Byggnader och mark				
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Anskaffningsvärde byggnader	154 748 928	154 748 928		
	Anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 780 928	176 780 928		
	Ingående avskrivningar	-17 995 261	-16 586 577		
	Årets avskrivningar	-1 408 684	-1 408 684		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 403 945	-17 995 261		
	Utgående bokfört värde	157 376 983	158 785 667		
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000		
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	283 000	283 000		
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000		
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0		
	Summa taxeringsvärde	179 283 000	179 283 000		
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper				
	Ingående anskaffningsvärde	500	500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500		
	Andel i HSB Stockholm	500	500		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
	Skattekonto	16 431	19 192		
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 318 911	1 166 815		
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 436 098	1 430 335		
	Övriga fordringar	0	500		
		3 771 440	2 616 842		
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda kostnader	282 383	271 625		
	Upplupna intäkter	35 009	36 211		
		317 392	307 836		
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11	Kassa och bank				
	SEB	115 892	14 792		
		115 892	14 792		
Not 12	Förändring av eget kapital				
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
	Belopp vid årets ingång	69 481 497	19 685 500	3 662 509	593 419
	Resultatdisposition			337 229	-593 419
	Årets resultat				285 501
	Belopp vid årets slut	69 481 497	19 685 500	3 999 738	285 501



Org Nr: 769604-7955

HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	21388718	2,52%	2019-06-28	14 692 500	450 000
SE-Banken Bolån	21388777	1,49%	2016-03-17	15 387 100	162 580
SE-Banken Bolån	25483529	0,77%	2016-03-28	7 172 000	100 000
SE-Banken Bolån	25483545	3,20%	2018-12-28	10 541 000	0
SE-Banken Bolån	35755659	2,93%	2016-12-18	13 213 500	180 500
				61 006 100	893 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 60 113 020Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 56 540 700**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 893 080 0**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	638 635	602 074
Övriga upplupna kostnader	602 749	272 267
	1 241 384	874 341

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

Stockholm, den 15 2016

Anders Osterlund
Hans Dahlquist
Karin Lindhé
Ludvig Åström
Maria Helmeborn
Maria Issa
Mats Reivant
Rolf Schwebel

Vår revisionsberättelse har 2016-05-11 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Karin Hygrell Jonsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor**Johannes Aasa**



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg, org.nr. 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg 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 Bällsta Bro i Sundbyberg 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 11/5 - 2016


Av föreningen vald
revisor


BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Johannes Aasa



**HSB Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	285 501	593 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 684	1 408 684
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 694 185	2 002 103
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 885	-64 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	468 739	75 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 152 038	2 012 554
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-893 080	-932 435
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-893 080	-932 435
Årets kassaflöde	1 258 958	1 080 119
Likvida medel vid årets början	2 611 942	1 531 823
Likvida medel vid årets slut	3 870 901	2 611 942

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



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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



HSB – där möjligheterna bor