

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
BÄLLSTA STRAND 2

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar: fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Torsdag den 11 juni 2015 kl. 19:00

Lokal: Ågatan 9

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av föredragningslista
3. Val av stämмоordförande
4. Val av sekreterare för stämman
5. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning. Bifogas
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av ordförande 1 år samt övriga ordinarie styrelseledamöter 2 år och suppleanter 1 år
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Fullmakt för styrelsen att till Sundbybergs stad överlåta mark
18. Genomgång av styrelsens fastställda budget för år 2015
19. Stämmans avslutande

Sundbyberg den 8 maj 2015

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ågatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar ågatan samt gång- och cykelväg utmed Bällstaån.

Styrelsen

Sven Christer Blomgren	Ledamot
Karl Gary Börjesson	Ledamot
Gustaf Marteleur	Ledamot

Vid extra stämma den 4 november valdes Gustaf Marteleur till ord ledamot i stället för Larsson som lämnat föreningen.

Hans Christer Pränting	Ledamot
Arne Eugen Wigren	Ledamot

Per Christer Permerin	Suppleant
Mathias Randwiir	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Christer Blomgren, Per Christer Permerin, Hans Christer Pränting, Mathias Randwiir och Arne Eugen Wigren.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson

Byrårepresentant Byrårepresentant

Ordinarie Extern

Suppleant Extern

Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala

Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala

Valberedning

Per Sjöborg

Magnus Söderström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-04. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval av ordinarie ledamot fram till ordinarie stämma 2015.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 8	1998	Sundbyberg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

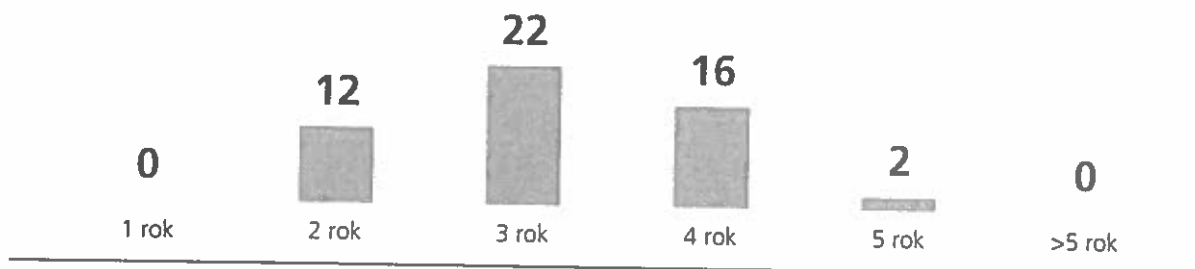
Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 182 m², varav 4 182 m² utgör lägenhetsyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Bastu

Övrigt

Kommentar

Sedan december 2002

Föreningslokal/styrelserum

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och Kanal-TV	Com Hem
Trappstädning	Wilde Städ AB
Porttelefon och telefon hissar	Tele 2
Elleverantör	Vattenfall
Hiss	Kone Hiss
Fastighetsjour	NKG
Värmepump	Climapac
Glas, kartonger, tidningsretur etc.	Ragn-Sells
Fjärrvärme	Norrenergi
Hushållssopor	Sundbybergs kommun
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Ordinarie föreningsstämma

På årsstämman den 10 juni var 24 lägenheter representerade och på extrastämman den 4 november 15 lägenheter.

Föreningens arbetsgrupper

Grönytor och rabatter sköttes av trädgårdsgruppen (lägenheterna C23,C24,D23 och D24).

Byggruppen med Christer Blomgren (D21), Björn Magnell (D62) och Christer Permerin kontrollerade fortlöpande byggnadernas kondition och följer den tekniska utvecklingen inom tillämpliga områden.

Ekonomi hanterades av kassören Gary Börjesson i samarbete med Per Sjöborg (C81) och vid behov externa konsulter.

Huvudansvar för sophanteingen hade Lars Molin D(73).

Intern information

Under hösten startades såväl ett mailsystem som egen hemsida för att sprida information till medlemmarna. Hemsidesredaktör är Lars Ekdahl (D34) medan Christer Pränning (D64) håller i mailinformationen.

Ågatans samfällighetsförening

Ordföranden från Ågatans olika bostadsrättsföreningar träffas kvartalsvis för erfarenhetsutbyte och beslut i gemensamma frågor om ekonomi, fastighetsförvaltning, markinnehav med mera. I "Ågatans grannsamverkan" representerades vår förening av Gary Börjesson (C23), Per Sjöborg (C81), Christer Blomgren (D21) och Göran Larsson (D24).

Vår- och höststädning

På vårstädningen deltog 36 vuxna och 6 barn. På hösten 32 vuxna.

Adventsfirande

Traditionsenligt firades första advent i föreningslokalen med goda drycker, hembakat lussebröd, pepparkakor och julmusik. 32 boende deltog.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån hos Nordea omsattes i januari 2014. Halva lånesumman bands till 2,25 procents ränta under två år. Resten blev rörliga lån baserat på Stibor under ett år.

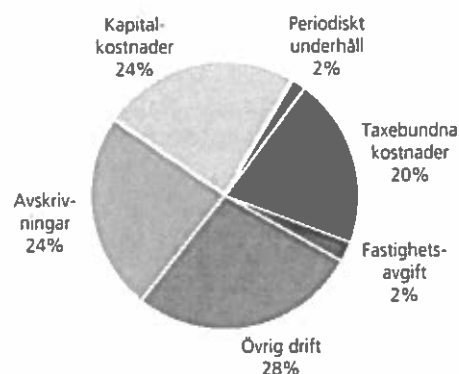
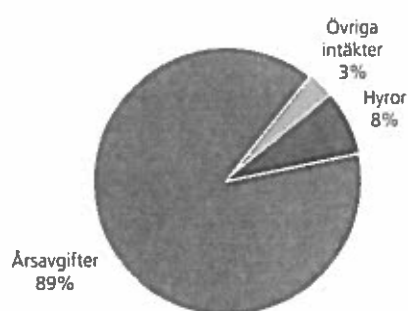
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2015.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2015-01-01 med 30 kr/kvm.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 067 235	739 298
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 913 890	2 796 040
Finansiella intäkter	1 630	1 830
Minskning korta fordringar	67 759	0
Ökning av korta skulder	0	51 287
	2 983 279	2 849 157
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	1 342 975	1 290 955
Finansiella kostnader	604 980	908 795
Ökning av korta fordringar	0	21 470
Minskning av föreningens lån	300 000	300 000
Minskning av korta skulder	50 768	0
	2 298 724	2 521 220
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 751 790	1 067 235
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	684 555	327 937

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året genomfördes stamspolning och den obligatoriska ventilationskontrollen.

Ändring av reglerna för andrahandsuthyrning medförde att föreningens stadgar ändrades. Slutligt beslut om ändringen togs vid en extra föreningsstämma den 4 november.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 73 st

Förändring från föregående år: -2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 875	6 946	7 018	7 090
Elkostnad/m ² totalyta	34	38	40	38
Värmekostnad/m ² totalyta	54	66	64	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	217	230	211
Soliditet (%)	53	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	363	-8	-40	253
Nettoomsättning (tkr)	2 913	2 795	2 687	2 786

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 182 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	362 863
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 399 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 460
summa balanserat resultat	3 636 889

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

3 636 889

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 815 370	2 650 490
Övriga rörelseintäkter	Not 2	98 520	145 550
		2 913 890	2 796 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-398 398	-318 257
Driftkostnader	Not 4	-819 842	-837 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 841	-115 643
Personalkostnader	Not 6	-18 895	-19 196
Avskrivningar	Not 7	-604 701	-606 237
		-1 947 676	-1 897 191
RÖRELSERESULTAT		966 214	898 849
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 630	1 830
Räntekostnader		-604 980	-908 795
		-603 350	-906 965
ÅRETS RESULTAT		362 863	-8 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	60 224 803	60 829 504
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
		60 224 803	60 829 504
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 228 303	60 833 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		1 341 528	0
Övriga fordringar		73 419	82 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	58 636
		1 414 947	141 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		410 262	83 577
SBC klientmedel i SHB		0	983 658
		410 262	1 067 235
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 825 209	1 208 413
SUMMA TILLGÅNGAR		62 053 512	62 041 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 733 191	1 607 731
		29 145 991	29 020 531
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 274 026	3 407 602
Årets resultat		362 863	-8 116
		3 636 889	3 399 486
SUMMA EGET KAPITAL		32 782 880	32 420 017
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 450 000	28 750 000
		28 450 000	28 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	300 000	300 000
Leverantörsskulder		106 330	108 172
Skatteskulder		126 204	133 900
Övriga kortfristiga skulder		1 000	5 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	287 098	323 550
		820 632	871 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 053 512	62 041 417
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	42 787 000	42 787 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Bastu	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 592 890	2 592 890
	Hyror parkering	222 480	57 600
		2 815 370	2 650 490

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Samfällighetsintäkter	0	50 000
	Bredbandsintäkter	89 280	89 280
	Bastu	3 280	3 000
	Parkering	4 890	2 200
	Öresutjämning	70	70
	Övriga intäkter	1 000	1 000
		98 520	145 550

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 927	6 250
	Städning entreprenad	32 988	32 988
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 000	0
	Hissbesiktning	1 700	1 675
	Gemensamma utrymmen	4 030	0
	Garage	218 481	109 254
	Gård	3 710	4 033
	Serviceavtal	52 716	44 310
	Förbrukningsmateriel	2 260	5 972
		337 812	204 482
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 804	0
	Tvättstuga	0	2 098
	Lås	2 190	0
	VVS	2 625	15 938
	Värmeanläggning/undercentral	2 188	0
	Ventilation	3 825	7 444
	Balkonger/altaner	3 204	0
	Vattenskada	0	88 295
		16 836	113 775
	Periodiskt underhåll		
	VVS	43 750	0
		43 750	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	398 398	318 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	142 438	160 971
	Värme	227 112	275 943
	Vatten	75 135	72 641
	Sophämtning/renhållning	74 085	74 180
		518 770	583 735
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 066	40 807
	Kabel-TV	110 095	56 998
	Bredband	67 627	93 399
		237 788	191 204
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 284	62 920
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	819 842	837 859

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	1 042	0
	Revisionsarvode extern revisor	-187	11 013
	Föreningskostnader	3 095	2 698
	Styrelseomkostnader	83	9 332
	Fritids och Trivselkostnader	3 051	0
	Förvaltningsarvode	81 642	79 708
	Administration	5 855	2 654
	Korttidsinventarier	0	377
	Konsultarvode	0	4 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 260	5 360
		105 841	115 643

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	17 155	17 153
	Sociala kostnader	1 740	2 043
		18 895	19 196

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	583 310	583 310
	Förbättringar	21 391	22 926
		604 701	606 237

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 430 691	70 430 691
	Utgående anskaffningsvärde	70 430 691	70 430 691
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 601 187	-8 994 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 701	-606 237
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 205 888	-9 601 187
	Planenligt restvärde vid årets slut	60 224 803	60 829 504
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 669 000	11 669 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		85 000 000	85 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
		85 000 000	85 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 500	7 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 500	7 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 500	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

2014-12-31

2013-12-31

Försäkring	0	14 626
Kabel-TV	0	22 019
Bredband	0	15 600
Fastighetsskötsel	0	6 391
	0	58 636

Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 412 800	0	0	27 412 800
Fond för yttre underhåll	1 733 191	125 460	0	1 607 731
S:a bundet eget kapital	29 145 991	125 460	0	29 020 531
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 274 026	-125 460	-8 116	3 407 602
Årets resultat	362 863	362 863	8 116	-8 116
S:a fritt eget kapital	3 636 889	237 403	0	3 399 486
S:a eget kapital	32 782 880	362 863	0	32 420 017

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2014

2013

Vid årets början	1 607 731	1 482 271
Reservering enligt stadgar	125 460	125 460
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 733 191	1 607 731

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,300 %	7 250 000	7 400 000	2016-01-20
Nordea	2,300 %	6 300 000	6 450 000	2016-01-20
Nordea	1,460 %	7 350 000	7 350 000	2015-01-22
Nordea	1,460 %	7 850 000	7 850 000	2015-01-22
Summa skulder till kreditinstitut		28 750 000	29 050 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		28 450 000	28 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 250 000 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	18 209
	Värme	0	31 346
	Extern revisor	0	11 000
	Ränta	75 025	43 624
	Avgifter och hyror	212 073	219 371
		287 098	323 550

Styrelsens underskrifter

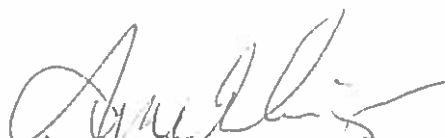
SUNDBYBERG den / 2015


Sven Christer Blomgren
Ledamot


Karl Gary Börjesson
Ledamot


Gustaf Marteleur
Ledamot


Hans Christer Pränting
Ledamot


Arne Eugen Wjgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015


Tomas Jonasson
Extern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Strand 2, org.nr. 769602-4848

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 2, 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per

den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen, Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

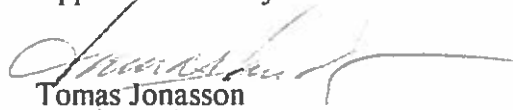
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7 maj 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

BUDGET, fortsättning	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-65 000	-63 284	-63 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-65 000	-63 284	-63 000
Tele och datakommunikation	-500	-1 042	-500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	187	-11 000
Föreningskostnader	-15 000	-3 095	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-83	0
Fritids och Trivselkostnader	-2 000	-3 051	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-81 642	-83 000
Administration	-3 000	-5 855	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-11 260	-5 500
	-120 000	-105 841	-118 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-17 500	-17 155	-17 500
Arbetsgivaravgifter	-5 500	-1 740	-5 500
	-23 000	-18 895	-23 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-583 000	-583 310	-583 000
Förbättringar	-22 000	-21 391	-22 000
	-605 000	-604 701	-605 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 971 500	-1 947 676	-1 749 000
RÖRELSERESULTAT	1 036 500	966 214	1 266 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	1 536	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	75	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	19	0
Låneräntor	-720 000	-604 979	-944 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-719 000	-603 350	-943 000
RESULTAT	317 500	362 863	323 000

Org Nr: 769621-9539

**Styrelsen för
Brf Kolonisten 12-13**

Org.nr: 769621-9539

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

KW D.R.
CB M
TD