

## KALLELSE

**Medlemmarna i HSB:s Brf Björnö kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 11 juni kl. 19.00 i Kista kyrka. Kaffe serveras fr.o.m. kl. 18.00**

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet och tillika fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av distriktsombud och -suppleanter
17. Val av valberedning
18. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser gentemot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en person. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, föräldrar, syskon eller barn.

**MEDTAG BOSTADSRÄTTSBEVIS ELLER ÖVERLÅTELSEAVTAL.**

Kista i maj 2015  
Styrelsen i HSB brf Björnö



Org Nr: 716416-3870

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

Org.nr: 716416-3870

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Björnö i Stockholm (716416-3870) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

#### Fastigheter

Föreningen bildades 1978-01-29 och registrerades vid länsstyrelsen 1978-03-18. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Helsingör 3, 4 och 5 samt Själland 2 i Stockholms kommun. Föreningens lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelningen är:

| 1 rkv | 1 rok | 2 rkv | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok | 7 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 7     | 9     | 82    | 3     | 148   | 33    | 12    | 14    | 1     | 309   |

Föreningens totala lägenhetsyta är 23 271,5 kvm.

#### Lokaler

Föreningen äger och förvaltar även 4st hyreslokaler varav 2st hyrs av Rinkeby/Kista Stadsdelsförvaltning och förskolan Rödbys hyrs av Stockholms skolförvaltning (t.o.m. 2014-09-30). Hyreslokalerna omfattar 1 459,5 kvm.

#### Garage/Parkering

Inom föreningen finns 157 garageplatser i varmgarage och 16 garageplatser i kallgarage. Samtliga garageplatser upplåts med hyresrätt. Dessutom finns 31 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

#### Föreningsfrågor

HSBs brf Björnö hade 398 medlemmar vid årsskiftet. Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-06-04. På stämman deltog tjugonio medlemmar. Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Christer Pettersson             | Ordförande                        |
| Maya Khullar                    | vice Ordförande/Gym               |
| Ulla Lindbom                    | Sekreterare/Utemiljö              |
| Thomas Johnson                  | IT/TV/Studieansvarig              |
| Ahmed Makloof (t.o.m. 14 10 31) | BjörnöBladet/Grannsamverkan       |
| Kuldeep Singh                   | Föreningslokalen                  |
| Leif Petersson                  | Byggnadsfrågor/Miljö/Ventilation  |
| Hans Öhman                      | Utsedd av HSB Stockholm <i>07</i> |

Suppleanter har varit:

Göran Gustafsson  
Johan Torstensson  
Ingrid Nordahl

Trappombud  
Grannsamverkan  
Utsedd av HSB Stockholm

### **I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.**

Maya Khullar, Kuldeep Singh, Leif Petersson.

Samt suppleanterna Göran Gustafsson och Johan Torstensson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

På stämman valdes Bo Persson till Revisor och till Revisorssuppleant valdes Brigitte Hedreul. Bo Revision AB är av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs distriktsstämma**

Ordinarie distriktsombud har varit Ulla Lindbom, Maya Khullar, Christer Pettersson och Kuldeep Singh. Suppleanter har varit Ahmed Makloof och Thomas Johnson.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Tommy Sjöberg som sammankallande och Daniel Bernhardsson samt Bahman Adeli.

### **Studie- och Fritidsverksamhet**

Inga nya aktiviteter har startats. Igångvarande aktiviteter är gymmet och bastun i lokalen Helsingörsgatan 44.

### **Lägenheter och lokaler**

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Förvaltning**

en ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 6 basbelopp. Basbeloppet för 2014 har fastställts av regeringen till 44 400 kr. Till suppleanterna har utbetalats 1 000 kr per sammanträde.

### **Flerårsöversikt**

| Resultat och ställning                 |        |        |        |        |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| År                                     | 2014   | 2013   | 2012   | 2011   | 2010   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 868 | 17 691 | 16 517 | 17 548 | 16 800 |
| Rörelseresultat, tkr                   | 1 157  | 280    | 84     | 1 262  | 1 898  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -246   | -1 498 | -1 730 | -428   | 338    |
| Balansomslutning, tkr                  | 83 236 | 85 149 | 81 327 | 84 334 | 83 869 |
| Avgifts- & hyresbortfall %             | 2,7*   | 0,6    | 0,2    | 0,1    | 0      |
| Fond för yttre underhåll, tkr          | 6 018  | 5 228  | 4 634  | 3 823  | 3 471  |

\* I siffran 2,7 ingår tillfälliga hyresrabatter för uthyrda lokaler med 260 201 kr. Dessa rabatter

avtrappas successivt fram till 2017. Rabatterna förklaras av att framförhandlade hyreshöjningar träder i kraft stegvis. Hyresbortfallet under 2014 för förskolan Rödby uppskattas till 157 000 kr.

## **Väsentliga händelser under året**

### ***Investeringar***

Stockholms stad sade upp hyresavtalet för förskolan Rödby den 30 september 2014. Arbetet med att finna ny hyresgäst påbörjades så snart vi erhållit uppsägningen från Stockholms stad. Projektering och upphandling för viss ombyggnation och renovering av förskolan påbörjades under hösten.

Upprustningen av trädgård fortsatte med nya kantstenar i granit vid utomhusparkeringarna samt nyanläggning av entrén vid hg 35.

En stor energiutredning har genomförts i samarbete med Ångpanneföreningen. Utredningen visar på stora besparingsmöjligheter om vi skulle investera i bergvärmepumpar och frånluftsvärmepumpar.

Under våren och sommaren genomfördes en högtrycksspolning av alla avloppsstammar i föreningen. Under hösten gjordes en översyn av alla yttertak i föreningen. De brister som upptäcktes åtgärdades. För att arbeten på taken ska kunna utföras utan risk har erforderliga säkerhetsanordningar installerats.

### **Aktiviteter**

Arbetet med grannsamverkan i samarbete med polisen har fungerat bra. Traditionen med trappombud utvecklas fortsatt positivt. En uppskattad höstfest arrangerades i augusti.

### **Avgifter och hyror**

Avgifter och hyror höjdes med 2 % den 1 januari 2014.

### **Tvister**

Inga tvister föreligger

### **Budget för år 2015**

Budgeten för 2015 är inte helt i balans trots att vi genomfört kostnadssänkningar där vi har kunnat, samt genomfört avgifts och hyreshöjning med 2 procent från och med den 1 januari 2014. Föreningens driftskostnader har de senaste åren ökat kraftigt på grund av vattenskador och reparationer. Kostnader för värme, el och vatten har minskat något.

För att möta denna utveckling har styrelsen omförhandlat hyresavtal med Rinkeby Kista Stadsdelsförvaltning. Vi har också lyckats minska kostnaderna för städ och grovsopor. Omförhandlingar med våra banker om föreningens räntekostnader har givit ett mycket gott resultat med kraftigt minskade räntekostnader.

## Resultatdisposition

### *Förslag till resultatdisposition*

Stämman har att ta ställning till:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| <i>Balanserat resultat</i> | 185 903  |
| <i>Årets resultat är</i>   | -246 086 |
|                            | <hr/>    |
|                            | -60 183  |

### *Styrelsen föreslår följande disposition*

|   |            |
|---|------------|
| Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad | -605 878   |
| Överföring till fond för yttre underhåll      | 1 744 000  |
| Balanserat resultat                           | -1 198 305 |
|   | <hr/>      |
|   | -60 183    |

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

### **Framtida underhåll**

Av planerade underhållsåtgärder under 2015 kan nämnas: Installation av nya hissar kommer att påbörjas med start i Helsingörsgatan 34, 50 och 51. Ombyggnad och renovering av förskolan Rödbby kommer att genomföras. Nytt hyresavtal har tecknats med International Playschool.

*oz*

Kista den 18 maj 2015

**HSB brf Björnö**

*Styrelsen*

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 17 868 391                       | 17 691 754                       |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                   | Not 2 | -13 478 893                      | -14 198 294                      |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -537 459                         | -259 157                         |
| Planerat underhåll                                |       | -605 878                         | -952 441                         |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -391 825                         | -404 319                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 697 599                       | -1 597 623                       |
| Summa rörelsekostnader                            |       | <u>-16 711 654</u>               | <u>-17 411 834</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 156 737</b>                 | <b>279 921</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 121 403                          | 192 540                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | <u>-1 524 226</u>                | <u>-1 970 321</u>                |
| Summa finansiella poster                          |       | -1 402 823                       | -1 777 781                       |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-246 086</b>                  | <b>-1 497 861</b> <i>oz</i>      |

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2014-12-31</b>        | <b>2013-12-31</b>                  |
|--|--------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                          |                                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                          |                                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                          |                                    |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 74 027 185               | 74 382 465                         |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 0                        | 0                                  |
|  |        | <u>74 027 185</u>        | <u>74 382 465</u>                  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                          |                                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9  | 500                      | 500                                |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 10 | 392 683                  | 872 784                            |
|  |        | <u>393 183</u>           | <u>873 284</u>                     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>74 420 368</u>        | <u>75 255 749</u>                  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                          |                                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                          |                                    |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 31 281                   | 30 811                             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 5 222 190                | 4 791 417                          |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 138                      | -12                                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 1 529 384                | 2 027 344                          |
|  |        | <u>6 782 993</u>         | <u>6 849 560</u>                   |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 13 | 2 000 000                | 3 000 000                          |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 32 753                   | 43 588                             |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>8 815 746</u>         | <u>9 893 148</u>                   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>83 236 114</b></u> | <u><b>85 148 897</b></u> <i>07</i> |



**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Balansräkning</b>   | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b>  |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                                |                   |                    |
| <b>Eget kapital</b>  | Not 15            |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                     |                   |                    |
| Insatser   | 6 586 400         | 6 586 400          |
| Upplåtelseavgifter   | 755 150           | 755 150            |
| Yttre underhållsfond   | 6 019 176         | 5 227 617          |
|  | <u>13 360 726</u> | <u>12 569 167</u>  |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>                     |                   |                    |
| Balanserat resultat  | 185 904           | 2 475 323          |
| Årets resultat   | -246 086          | -1 497 861         |
|  | <u>-60 182</u>    | <u>977 463</u>     |
| Summa eget kapital   | <u>13 300 544</u> | <u>13 546 630</u>  |
| <b>Skulder</b>   | Not 16            |                    |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 63 945 887        | 64 560 382         |
| Leverantörsskulder   | 1 551 147         | 1 522 051          |
| Aktuell skatteskuld  | 2 907             | 9 264              |
| Fond för inre underhåll  | 1 516 630         | 1 480 700          |
| Övriga skulder   | Not 17            | 133 888            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | Not 18            | 3 895 918          |
| Summa skulder  | <u>69 935 570</u> | <u>71 602 267</u>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                          | <b>83 236 114</b> | <b>85 148 897</b>  |
| <b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>              |                   |                    |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                      |                   |                    |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 69 583 000        | 69 583 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                | <b>69 583 000</b> | <b>69 583 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                     | Inga              | Inga <sup>07</sup> |

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                | -246 086                         | -1 497 861                       |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>         |                                  |                                  |
| Avskrivningar  | 1 697 599                        | 1 597 623                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 1 451 513                        | 99 762                           |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>             |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                | 497 340                          | -1 161 328                       |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                   | -1 052 201                       | 943 625                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                               | 896 651                          | -117 940                         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                    |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                      | -1 342 319                       | -1 869 203                       |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 480 101                          | 451 394                          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                           | -862 218                         | -1 417 809                       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                   |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                | -614 495                         | 4 375 628                        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                          | -614 495                         | 4 375 628                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>-580 062</b>                  | <b>2 839 879</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                            | <b>7 835 005</b>                 | <b>4 995 126</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                              | <b>7 254 943</b>                 | <b>7 835 005</b>                 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



## HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm

### 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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 % på anskaffningsvärdet.

### 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 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 54 551 310 kr *02*

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Noter</b>   | <b>2014-01-01<br/>2014-12-31</b> | <b>2013-01-01<br/>2013-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1      Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
| Årsavgifter  | 14 937 463                       | 14 568 657                       |
| Hyror  | 2 276 459                        | 2 032 375                        |
| Övriga intäkter  | 1 301 542                        | 1 357 318                        |
| Bruttoomsättning   | <u>18 515 464</u>                | <u>17 958 350</u>                |
| Avgifts- och hyresbortfall                                   | -484 961                         | -104 283                         |
| Hyresförluster   | -104                             | -305                             |
| Avsatt till inre fond  | -162 008                         | -162 008                         |
|  | <b><u>17 868 391</u></b>         | <b><u>17 691 754</u></b>         |
| <b>Not 2      Driftskostnader</b>                            |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                              | 2 081 189                        | 2 234 678                        |
| Reparationer   | 3 009 529                        | 3 676 158                        |
| El   | 660 154                          | 665 286                          |
| Uppvärmning  | 3 468 739                        | 3 554 325                        |
| Vatten   | 606 837                          | 606 681                          |
| Sophämtning  | 168 500                          | 162 837                          |
| Fastighetsförsäkring   | 267 523                          | 217 742                          |
| Kabel-TV och bredband  | 681 987                          | 672 108                          |
| Fastighetsskatt  | 466 095                          | 466 690                          |
| Förvaltningsarvoden  | 635 133                          | 499 554                          |
| Tomträttsavgäld  | 1 359 100                        | 1 359 100                        |
| Övriga driftskostnader                                       | 74 107                           | 83 135                           |
|  | <b><u>13 478 893</u></b>         | <b><u>14 198 294</u></b>         |
| <b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                        | 50 882                           | 44 134                           |
| Administrationskostnader                                     | 100 814                          | 115 423                          |
| Extern revision  | 21 188                           | 21 400                           |
| Konsultkostnader   | 283 375                          | 0                                |
| Medlemsavgifter  | 81 200                           | 78 200                           |
|  | <b><u>537 459</u></b>            | <b><u>259 157</u></b>            |
| <b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
| Arvode styrelse  | 286 000                          | 283 400                          |
| Revisionsarvode  | 11 125                           | 11 100                           |
| Löner och övriga ersättningar                                | 2 400                            | 3 600                            |
| Sociala avgifter   | 62 756                           | 63 026                           |
| Pensionskostnader och förpliktelser                          | 450                              | 450                              |
| Övriga personalkostnader                                     | 29 094                           | 42 743                           |
|  | <b><u>391 825</u></b>            | <b><u>404 319</u></b>            |
| <b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm                  | 3 712                            | 5 304                            |
| Ränteintäkter skattekonto                                    | 150                              | 0                                |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                           | 74 202                           | 115 403                          |
| Övriga ränteintäkter   | 43 339                           | 71 833                           |
|  | <b><u>121 403</u></b>            | <b><u>192 540</u></b>            |
| <b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                          | 1 523 026                        | 1 968 186                        |
| Övriga räntekostnader  | 1 200                            | 2 135                            |
|  | <b><u>1 524 226</u></b>          | <b><u>1 970 321</u></b>          |

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| <b>Noter</b>   | <b>2014-12-31</b>  | <b>2013-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                        |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                            | 93 251 143         | 91 381 940         |
| Årets investeringar                                    | 1 342 319          | 1 869 203          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>94 593 462</b>  | <b>93 251 143</b>  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                 | -18 868 678        | -17 271 055        |
| Årets avskrivningar                                    | -1 697 599         | -1 597 623         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-20 566 277</b> | <b>-18 868 678</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                          | <b>74 027 185</b>  | <b>74 382 465</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                      | 117 000 000        | 117 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                       | 8 400 000          | 8 400 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                         | 35 000 000         | 35 000 000         |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                          | 1 091 000          | 1 091 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                            | <b>161 491 000</b> | <b>161 491 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                  |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 75 133             | 75 133             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>75 133</b>      | <b>75 133</b>      |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                 | -75 133            | -75 133            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-75 133</b>     | <b>-75 133</b>     |
| <b>Bokfört värde</b>                                   | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 500                | 500                |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 500                | 500                |
| Andel i HSB Stockholm                                  | 500                | 500                |
| <b>Not 10 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                             | 872 784            | 1 324 178          |
| Årets amorteringar                                     | -480 101           | -451 394           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 392 683            | 872 784            |
| <b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>           |                    |                    |
| Skattekonto  | 138                | -12                |
|  | <b>138</b>         | <b>-12</b>         |

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 178 377        | 1 194 574        |
| Upplupna intäkter      | 351 007          | 832 770          |
|                        | <b>1 529 384</b> | <b>2 027 344</b> |

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

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Bunden placering 3-mån HSB Stockholm | 2 000 000        | 3 000 000        |
|                                      | <b>2 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Handkassa     | 700           | 700           |
| Handelsbanken | 32 053        | 42 888        |
|               | <b>32 753</b> | <b>43 588</b> |

**Not 15 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser         | Uppl. avgifter | Yttre uh fond    | Balanserat resultat | Årets resultat  |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 6 586 400        | 755 150        | 5 227 617        | 2 475 323           | -1 497 861      |
| Resultatdisposition          |                  |                | 791 559          | -2 289 420          | 1 497 861       |
| Årets resultat               |                  |                |                  |                     | -246 086        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>6 586 400</b> | <b>755 150</b> | <b>6 019 176</b> | <b>185 904</b>      | <b>-246 086</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp            | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| SBAB         | 14844414   | 2,93% | 2015-01-13    | 10 532 053        | 95 323               |
| SBAB         | 23389797   | 2,93% | 2015-01-13    | 4 900 000         | 50 000               |
| Stadshypotek | 626677     | 2,70% | 2015-02-28    | 7 105 470         | 72 082               |
| Stadshypotek | 708942     | 2,07% | 2014-12-31    | 8 020 054         | 80 203               |
| Stadshypotek | 733133     | 1,99% | 2015-02-28    | 12 408 661        | 134 406              |
| Stadshypotek | 801873     | 1,00% | 2015-12-01    | 17 911 159        | 179 112              |
| Stadshypotek | 801884     | 1,00% | 2015-12-01    | 3 068 490         | 30 684               |
|              |            |       |               | <b>63 945 887</b> | <b>641 810</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 304 077

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 736 837

**Not 17 Övriga skulder**

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner                | 133 888        | 132 888        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0              | 1 064          |
|                             | <b>133 888</b> | <b>133 952</b> |

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

| Noter   | 2014-12-31       | 2013-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 18</b>                                       |                  |                  |
| <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                             | 18 084           | 63 456           |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 227 447        | 1 800 115        |
| Övriga upplupna kostnader                           | 1 539 580        | 2 032 347        |
|   | <b>2 785 111</b> | <b>3 895 918</b> |

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

Stockholm, den 20 maj 2015

Ahmed Makloof

Christer Petterson

Hans Öhman

Kuldeep Singh

Leif Petersson

Maya Khullar

Thomas Johnson

Ulla Lindbom

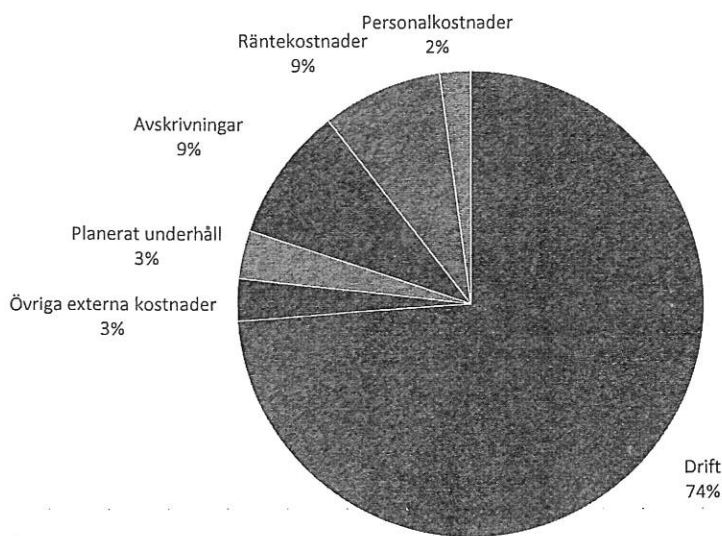
Vår revisionsberättelse har 2015-05-29 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

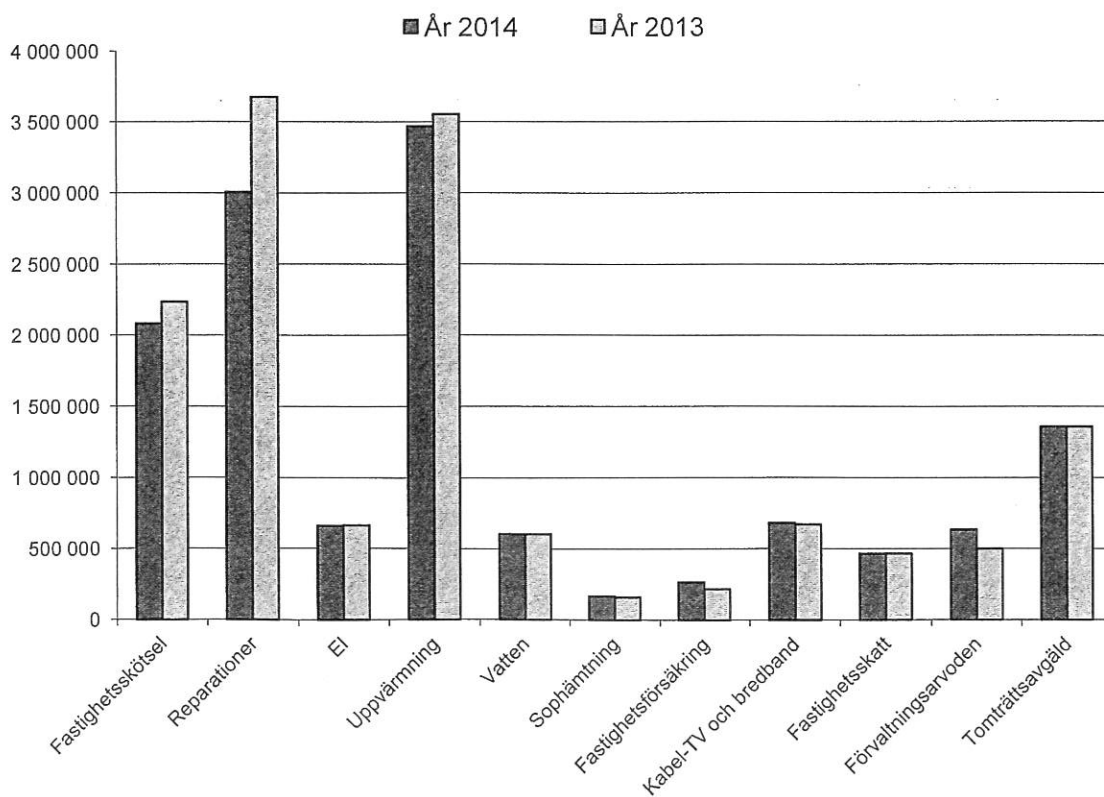
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
**Olena Zozulyak**

**HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**







## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm, org.nr. 716416-3870

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björnö i Stockholm 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 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 2014-12-31 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 Björnö i Stockholm 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 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 2015 2015

  
Av föreningen vald  
revisor

  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
**Olena Zozulyak**

29/05-2015