

# Brf Agersö

## Årsredovisning för 2014



och



# 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.*

Omslagsbild "fart":

På den uppskattade sommarfesten dansade gruppen Zyka Yosakoi för de äldre och med de yngre Agersöborna.

Omslagsbild "fläkt":

Årets OVK-besiktning visade tydligt att många takfläktar inte höll måttet och därför byttes till modernare, tystare och mindre energikrävande fläktar.

# KALLELSE

Medlemmarna i HSBs bostadsrättsförening Agersö i Stockholm kallas härmed till

## *ordinarie föreningsstämma 2015*

*torsdagen den 28 maj 2015 klockan 18.30  
i Norgesalen, Kista Träffcentrum.*

Kaffe/Te med smörgås serveras 30 minuter före stämman. Efter att stämman avslutats ges stämmodeltagarna tillfälle till en kortare frågestund.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock till stämman endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina plikter mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens äkta make, med medlemmen varaktigt sammanboende, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombud skall förete skriftligt dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakter kan skrivas ut från AgersöNytt eller hämtas på styrelsejouren kommande tisdagar.

Medlem får vid föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens äkta make, med medlemmen varaktigt sammanboende, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

*Välkommen till stämman!*

*Styrelsen i brf Agersö*

# Dagordning

*Ordinarie föreningsstämma Brf Agersö 28 maj 2015*

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. beslut om antal revisorer och suppleant
18. val av revisor/er och suppleant
19. beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
22. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
23. föreningsstämmans avslutande

# ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agersö i Kista (716416-3862) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

## *Förvaltningsberättelse*

Agersö bostadsrättsförening bildades den 29 januari 1976 och registrerades hos Länsstyrelsen den 18 mars 1976. Vi tog över föreningen den 14 maj 1981.

### **Fastigheter**

Föreningen innehar fastigheterna Ärvingegård 5, 7, 8, 9, 10 i Kista, Stockholms kommun. Vi har 7 bostadshus, som innehåller 257 lägenheter med en yta av 21 524 m<sup>2</sup>. Föreningen äger marken där bostadshusen står.

Vi har följande lokaler:

- 192 m<sup>2</sup> som hyrs ut till NPL Trading (Nya Pia Livs)
- 854 m<sup>2</sup> som hyrs ut till Förskolan Sagogården AB
- 116 m<sup>2</sup> som används som föreningens träfflokal

### **Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 257 medlemslägenheter har under året 23 överlåtits. Vi har 38 garageplatser samt 161 biluppställningsplatser och 24 gästparkeringar.

### **Styrelsen**

Under 2014 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Bengt Fogelberg	
Vice Ordförande	David Ramezan	
Sekreterare	Mattias Järvinen	
Ledamot	Peyman Ahmadzade	
Ledamot	Parsova Khayatan	
Ledamot	Slobodan Blagojevic	fr.o.m. 14 maj
HSB Ledamot	Mikael Enström	
Suppleant	Slobodan Blagojevic	t.o.m. 14 maj
Suppleant	Lars Andersson	fr.o.m. 14 maj
Suppleant	Sneza Blagojevic	fr.o.m. 14 maj

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

## **Firmatecknare**

Firmatecknare, två i förening, har varit Bengt Fogelberg, Parsova Khayatan, Mattias Järvinen och David Ramezan.

## **Revisor**

Revisorer har varit Lars Petersson med Roger Hellqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## **Representanter på HSBs distriktsstämma**

Föreningens representanter på distriktsstämman var Peyman Ahmadzade, Parsova Khayatan, Bengt Fogelberg & Gail Ramsay.

## **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Sonja Okker (sammankallande), Cilgia Könz och Faranak Kirveskoski.

## **Förvaltning**

HSB Stockholm har skött den ekonomiska förvaltningen.

## **Fastigheternas förvaltning och skötsel**

- Förvaltningen har ombesörjts av HSB.
- Svensk Larmbevakning har stått för jourtjänsten helger och efter ordinarie arbetstid.
- Städningen har skötts av Adam Elm Städ AB
- Yttre miljö och snöröjning har skötts av HSB mark.
- För skötsel av hissarna finns avtal med Hissgruppen.
- För grovsopor och pappersinsamling har Agersö avtal med Big Bag.
- Service och underhåll av Agersös Kabel-TV sköts av Comhem.
- Avtal om gruppanslutning för Bredband och IP-telefoni finns med Bredbandsbolaget.
- För parkering och kontroll av besöksparkeringar svarar Apcoa.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) påbörjad
- Garagestädning av såväl varm- som kallgarage.
- Sandupptagning gatubrunnar

Förutom löpande reparationer har följande arbeten genomförts.

<b>Planerat underhåll utfört under 2014</b>	<b>Kostnad</b>
Fönsterunderhåll, kittning, oljning och målning, (130 av 257 lgh)	744 207
En del nya maskiner i tvättstugorna	220 862
Nytt tvättbokningssystem	359 500
Ventilationsdon till lägenheter utbytta i samband med OVK	156 513
Avloppsspolning	152 500
Nytt kök i Sagogården	119 843
Övrigt, led armaturer, slutfakturering tak Ringstedsgatan 13	127 731
<b>Total kostnad</b>	<b>1 881 156</b>

### Aktiviteter

- Två städdagar, 15 juni samt 13 september.
- Sommarfest 6 september.
- Valberedningens Adventsfika 29 november
- Informationsmöte om säkerhet med polisen 20 februari.
- Grannsamverkansgruppen har förkovrat sig genom olika kurser samt gjort inbrottsförebyggande rundvandringar i området,
- Sygruppen har som vanligt haft möten nästan varje onsdag.
- AgersöNytt som blogg fortsätter att utvecklas för att på ett enkelt och snabbt sätt kunna nå ut med information till medlemmarna.

### Markköp

2013 slutfördes köpet av föreningens mark från Stockholms stad vilket medfört att tomträttsavgälden som tidigare kostade 1 126 000 kr per år har från 2014 utgått. Besparingen under 2014 efter avdrag av räntekostnader på lån uppgår till ca 530.000 kr.

### Avgifter och hyror

Intäkterna för årsavgifter ökade 3% från 2013 till 2014. Hyrorna (dagis, Pia, bilplatser) ökade 1,7%.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Stambyte är inte planerat i närtid.

Fastigheterna kommer fortsättningsvis att prioriteras högre än trädgård och markarbeten.

### Planerade åtgärder under 2015:

- Avvattning från terrasser och fasadrenovering projekteras.
- Takrenoveringar planeras.
- Takfläktar kommer att bytas ut under 2015.
- Ny lekutrustning till Sagogården ska installeras.
- OVK kommer att slutföras.
- Fönsterrenoveringarna kommer att färdigställas.
- Fortsatt översyn av tvättstugorna.
- Överlåtelsebesiktningar införs under 2015 i samband med överlåtelser.

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning kkr	14 966	16 003	16 444	16 550	17 710	18 606
Rörelseresultat kkr	2 808	636	1 374	1 291	2 836	2 791
Resultat efter finansiella poster kkr	1 451	-171	-666	-1 143	8	380
Balansomslutning kkr	70 390	74 445	77 088	81 248	105 852	106 535
Fond för yttre underhåll kkr	4 284	5 904	5 219	6 112	7 159	7 598
Summa omsättningstillgångar kkr	2 876	1 920	2 607	2 806	3 663	6 196
Belåningsgrad kr/m <sup>2</sup>	2396	2386	2736	2969	4124*	4 108*
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	588	618	636	650	694	715

\* Största delen av ökningen p.g.a. markköpet (25 miljoner)

### Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2013	-3 139 830
Årets resultat	380 023
	<b>-2 759 807</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond, motsvarande årets kostnad	-1 881 156
Överföring till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	1 610 000
Balanserat resultat 2014	-2 488 651
	<b>-2 759 807</b>

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av Fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	7 598 915
Uttag ur yttre underhållsfond motsvarande årets kostnad	- 1 881 156
Överföring till Fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan	1 610 000
Utgående behållning	<b>7 327 759</b>

HSB har upprättat föreningens bokslut för 2014 i enlighet med det nya regelverket K3.

## Slutord

Att vara med och göra en budget för brf Agersö är ganska frustrerande! Visserligen finns många duktiga krafter såväl inom som utanför styrelsen som har hjälpt till med både råd och dåd. Men ändå, det är så mycket som pengarna måste räcka till och även mycket som pengarna borde räcka till. Men insikten att nästan alla **inkomster** kommer från det vi alla betalar i form av **avgifter** för vår gemensamma egendom gör att **prioriteringar** blir viktiga. Allt kan inte göras genast!

Bortsett från **besparingar**, de kan man göra genast t ex genom att hjälpa till på städdagar och vårda maskinerna i tvättstugorna osv. Men man kan också göra besparingar genom att låna pengar till **investeringar** som ger besparingar på kort eller lång sikt. Det är både spännande och utmanande och ett bra exempel är investeringen att köpa marken som våra hus står på. Där har vi sparat en halv miljon kronor bara under 2014!

Vi har också investerat i en mycket lyckad och uppskattad sommarfest. En annan sorts investering som förhoppningsvis leder till att vi alla lärt känna varandra bättre och stärkt vår gemensamma ansvarskänsla för vårt gemensamma boende.

Med dessa ord ställer den avgående styrelsen sina platser till årsmötets förfogande.

Bengt Fogelberg

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 606 278	17 710 989
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-11 634 785	-12 124 028
Övriga externa kostnader	Not 3	-229 899	-208 039
Planerat underhåll		-1 881 156	-1 170 971
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-219 266	-217 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 849 764	-1 154 160
Summa rörelsekostnader		<u>-15 814 870</u>	<u>-14 874 840</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 791 409</b>	<b>2 836 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 654	4 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-2 425 040</u>	<u>-2 832 463</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 411 386</u>	<u>-2 828 235</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>380 023</b>	<b>7 913</b>

**HSB Bostadsrättsförening Agersö 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	100 338 631	102 188 395
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>100 338 631</u>	<u>102 188 395</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>100 339 131</u>	<u>102 188 895</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		90 807	99 582
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 588 320	2 626 022
Placeringskonto HSB Stockholm		802 130	0
Övriga fordringar	Not 10	15	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	613 305	891 926
		<u>5 094 577</u>	<u>3 617 530</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	101 631	45 777
Summa omsättningstillgångar		<u>6 196 207</u>	<u>3 663 306</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>106 535 338</u></b>	<b><u>105 852 201</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Agersö 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 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 541 100	5 541 100
Upplåtelseavgifter		2 595 800	2 595 800
Yttre underhållsfond		7 598 915	7 159 886
		<u>15 735 815</u>	<u>15 296 786</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 139 830	-2 708 714
Årets resultat		380 023	7 913
		<u>-2 759 807</u>	<u>-2 700 801</u>
Summa eget kapital		<u>12 976 008</u>	<u>12 595 985</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	88 423 809	88 762 289
Leverantörsskulder		1 830 400	1 207 343
Aktuell skatteskuld		18 838	17 039
Fond för inre underhåll		721 070	791 730
Övriga skulder	Not 16	128 882	153 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 436 331	2 324 112
Summa skulder		<u>93 559 330</u>	<u>93 256 216</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>106 535 338</b>	<b>105 852 201</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		88 847 898	88 847 898
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>88 847 898</b>	<b>88 847 898</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	380 023	7 913
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 849 764	1 154 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 229 787</u>	<u>1 162 073</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	287 381	139 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	641 595	-264 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 158 762</u>	<u>1 036 456</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	7 033 446
Investeringar i markanläggningar	0	-31 933 758
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-24 900 312</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-338 480	24 860 835
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-338 480</u>	<u>24 860 835</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 820 282</b>	<b>996 979</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 671 798</b>	<b>1 674 820</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 492 081</b>	<b>2 671 798</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Agersö 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 1,99 % på anskaffningsvärdet

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 55 996 043 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	15 397 694	14 944 200
Årsavgifter el	874 373	891 657
Hyror	1 850 259	1 715 122
Övriga intäkter	543 585	210 662
Bruttoomsättning	<u>18 665 911</u>	<u>17 761 641</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-59 483	-46 878
Hyresförluster	-150	-3 774
	<b>18 606 278</b>	<b>17 710 989</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 303 979	1 958 769
Reparationer	1 979 831	1 450 292
El	1 466 465	1 589 518
Uppvärmning	3 141 768	3 276 726
Vatten	548 886	543 909
Sophämtning	133 793	132 799
Fastighetsförsäkring	354 180	206 060
Kabel-TV och bredband	597 820	627 441
Fastighetsskatt	420 569	418 770
Förvaltningsarvoden	632 159	721 033
Tomträttsavgäld	0	1 126 663
Övriga driftskostnader	55 335	72 049
	<b>11 634 785</b>	<b>12 124 028</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	79 322	31 428
Administrationskostnader	75 371	36 311
Extern revision	20 575	18 850
Konsultkostnader	22 931	93 750
Medlemsavgifter	31 700	27 700
	<b>229 899</b>	<b>208 039</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	128 000	160 250
Revisionsarvode	25 000	5 000
Övriga arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	46 266	52 393
	<b>219 266</b>	<b>217 643</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 064	2 785
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 130	0
Ränteintäkter skattekonto	80	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 683	0
Övriga ränteintäkter	1 697	1 443
	<b>13 654</b>	<b>4 228</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	2 424 761	1 828 116
Övriga räntekostnader	279	1 004 347
	<b>2 425 040</b>	<b>2 832 463</b>

**HSB Bostadsrättsförening Agersö 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	92 907 461	85 648 703
Anskaffningsvärde mark	24 675 000	24 675 000
Årets investeringar	0	7 258 758
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 582 461</b>	<b>117 582 461</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-15 394 066	-14 239 906
Årets avskrivningar	-1 849 764	-1 154 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 243 830</b>	<b>-15 394 066</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>100 338 631</b>	<b>102 188 395</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 380 000	1 380 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>152 780 000</b>	<b>152 780 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 419	44 419
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 419</b>	<b>44 419</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-44 419	-44 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 419</b>	<b>-44 419</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	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	15	0
	<b>15</b>	<b>0</b>



**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	610 722	891 926
Upplupna intäkter	2 583	0
	<b>613 305</b>	<b>891 926</b>

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

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	0	8 000
Nordea	98 175	0
Nordea plusgiro	3 456	37 777
	<b>101 631</b>	<b>45 777</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 541 100	2 595 800	7 159 886	-2 708 714	7 913
Resultatdisposition			439 029	-431 116	-7 913
Årets resultat					380 023
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>5 541 100</b>	<b>2 595 800</b>	<b>7 598 915</b>	<b>-3 139 830</b>	<b>380 023</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788271081	1,85%	2015-02-21	4 161 430	97 460
Nordea Hypotek	39788271103	1,85%	2015-02-21	5 982 600	137 200
Nordea Hypotek	39788271111	1,85%	2015-02-21	4 729 660	104 520
Nordea Hypotek	39788627862	2,50%	2016-11-21	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788627870	1,85%	2015-02-21	13 550 119	0
Nordea Hypotek	39788627889	2,50%	2016-11-21	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788627897	3,20%	2018-11-21	15 000 000	0
Nordea Hypotek	39788627927	3,20%	2018-11-21	15 000 000	0
				<b>88 423 809</b>	<b>339 180</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 88 084 629

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 86 727 909

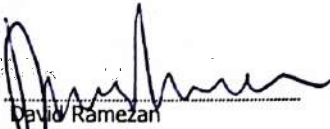
**HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Depositioner	103 533	128 313
Källskatt	23 775	25 325
Övriga kortfristiga skulder	1 574	65
	<b>128 882</b>	<b>153 703</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	243 318	311 102
Förutbetalda hyror och avgifter	1 380 857	1 279 124
Övriga upplupna kostnader	812 156	733 886
	<b>2 436 331</b>	<b>2 324 112</b>

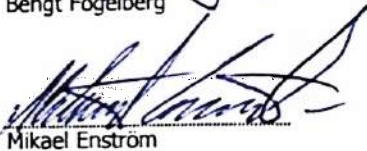
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 3 maj 2015

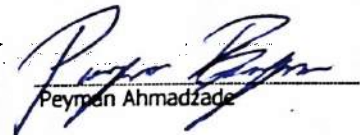
  
Bengt Fogelberg

  
David Ramezan

  
Mattias Järvinen

  
Mikael Enström

  
Parsova Khayatan

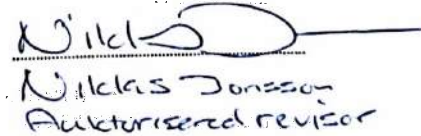
  
Peyman Ahmadzade

Stobodan Blagojevic  


Vår revisionsberättelse har 2015-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lars Petersson

Av föreningen vald revisor

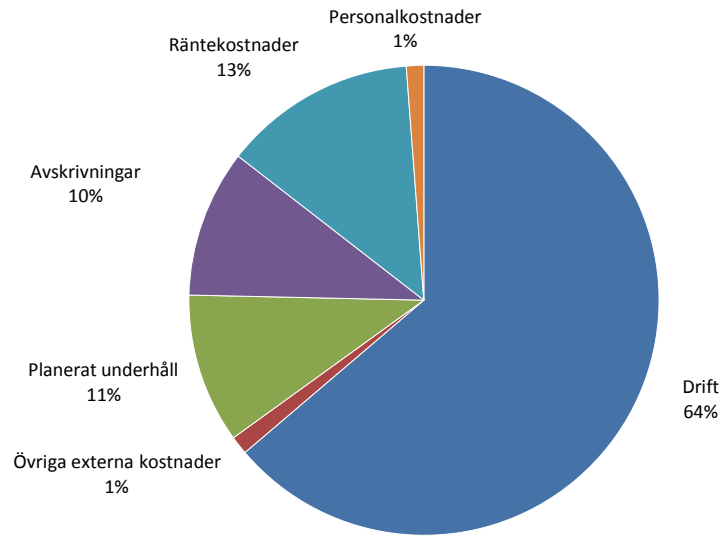
  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

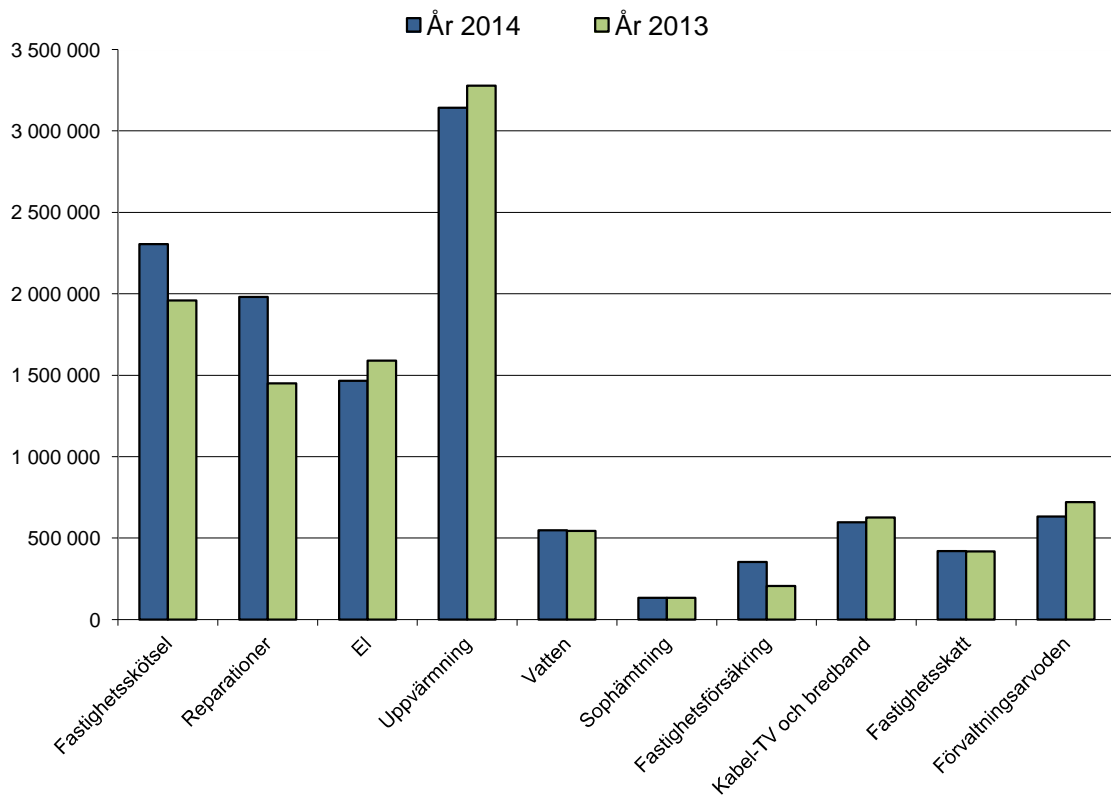


## HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Agersö i Stockholm, org.nr. 716416-3862

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Agersö 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 Agersö 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 8/5 2015

Lars Petersson

Av föreningen vald  
revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Niklas Jansson  
Aulörkerrevisor

# 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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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