



HSB BRF FÄLLAN NR 206 ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

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.

KALLELSE

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening **Fällan nr 206**, i Stockholm kallas härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid Onsdagen den 29 april 2015, kl 18.30
Plats Hartwickska Huset, Sankt Paulsgatan 39 B

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av representant till distriktsstämman
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden.
19. Avslutning

Vid föreningsstämma 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 mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom make, maka, sambo, föräldrar, syskon och barn.

STYRELSEN



Org Nr: 716417-5445

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm

Org.nr: 716417-5445

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Handwritten signature



brf Fällan

Organisationsnummer 716417-5445

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten/kvartersbeteckning Fällan 1 inom Högalids församling, Södermalm, Stockholm. Gatuadressen har varit Hornsgatan 76 men ändrats till Bysistorget 4. Fastigheten, i vilken lägenheter och lokaler upplåtes, byggdes år 1931. Fastigheten har sex våningsplan, entréplan samt vind och källare.

Del av den ursprungliga vinden i form av två torkvindar har omvandlats till lägenhetsyta och förrådsyta. Sju nya balkonger uppfördes mot gården 2005 och två 2009. I fastigheten finns kabeltv- och bredbandsnät. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stam- och elledningsbyte i lägenheterna gjordes 1995, fasadrenovering 1998, radonmätning 2004, balkongrenovering 2005 samt byte utrustning i tvättstugan 2007 och 2009. Fjärravläsning av elmätare installerades 2007. Fastigheten energideklarerades 2008. OVK besiktning genomfördes 2009. Bytet av radiatorer slutfördes under 2010. Målning av yttertak samt säkerhetsåtgärder kring skorstenar etc. genomfördes 2012. Under verksamhetsåret har reparations- och renoveringsåtgärder utförts i lokalerna i gatuplanet. Projektering av ventilationssystem för lokaldelarna har påbörjats.

Lägenheter och lokaler(innehavet)

38 bostadslägenheter(bostadsrätt)	2281 kvm
1 bostadslägenhet(hyresrätt)	31 kvm
7 lokaler(hyresrätt)	899 kvm

Under året har 1 bostadrättsöverlåtelse skett.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-06.

På stämman deltog 11 medlemmar. Föreningen har 50 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Johan Häggblad ordförande

Kerstin Wickström vice ordförande

Annika Liljemark sekreterare

Kristina Jonsson ledamot

Sven Larsson ledamot

Iena Bohlin ledamot utsedd av HSB, Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Mikaela Nilsson, Sven Hennig och Johan Björkman.

I tur att avgå vid föreningsstämman är Johan Häggblad, Annika Liljemark och Sven Larsson samt samtliga suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Rolf Gellstrup samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representant vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på distriktsstämman har varit Johan Häggblad.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Ericson och Anita Anstrin.

Förvaltning

HSB Stockholm har svarat för föreningens ekonomi- och hyresadministration samt vissa förvaltningstjänster. Styrelsen har svarat för föreningens övriga administration innebärande bl.a. fakturabehandling, upphandling och kontroll. Driftentreprenör har varit Nacka Drift och Skötsel och städentreprenör HSB Ståd. För specifika tekniska uppdrag har Wiktorssons i Stockholm AB anlåtats.

Underhåll

Eldningsförbud har gällt för lägenheter (med eldstäder) i den västra delen av fastigheten i avvaktan på ventilationslösningar. Vattenskador har åtgärdats i del av källare och i ovanliggande lokal. Arbetena har inte slutförts.

EKONOMI

Resultat och ställning [Tkr]	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2.165	2.231	2.104	2.109	2.070
Rörelseresultat	176	172	192	206	-406
Resultat efter finansiella poster	143	140	118	243	-406
Balansomslutning	10.005	9.879	9.836	9.609	9.436
Fond för yttre under håll	236	447	250	164	610
Taxeringsvärde Mkr	52.800	52.800	54.000	54.000	54.000
varav byggnadsvärde	20.000	20.000	24.000	24.000	24.000

Avgifter och hyror

Lokalhyrorna har höjts med indexuppräknning och efter omförhandling. Årsavgiften för bostadslägenheterna är i intervallet 375-420 kr per kvm.

Budget för år 2015

Budgeten visar på ett balanserat resultatutfall efter finansiella poster. Budgeten är dock något osäker med hänsyn till vilka åtgärder gällande hissens reparation som kan komma att klassas som underhåll.

Energiredovisning

I not till resultaträkningen redovisas värme- och elkostnaderna för år 2014. Föreningen har anslutit sig till HSB:s ramavtal med Fortum gällande fjärrvärme.

Framtida underhåll

En ny underhållsplan har tagits fram, som anger den erforderliga avsättningen till 100 Tkr per år den närmaste femårsperioden. En ytterligare uppbyggnad av underhållsfonden utöver den angivna avsättningen måste dock ske. I den beslutade underhållsplanen har åtgärder gällande hiss och hissmaskineri ej inkluderats. Arbetet med projektering av installation av ventilation i lokaldelarna slutförs under 2015.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1.704.377
Årets resultat	<u>143.151</u>
	1.847.528

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för periodiskt underhåll	-236.000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan(budget)	100.000
Extra överföring till fond för yttre underhåll	200.000
Nytt balanserat resultat	<u>1.783.528</u>
	1.847.528

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

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 165 550	2 231 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 566 241	-1 164 565
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 934	-54 006
Planerat underhåll		-164 846	-582 611
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-28 525	-29 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 450	-228 373
Summa rörelsekostnader		<u>-1 988 996</u>	<u>-2 059 117</u>
Rörelseresultat		176 554	172 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 319	22 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-46 722	-55 264
Summa finansiella poster		<u>-33 403</u>	<u>-32 828</u>
Årets resultat		143 151	140 018

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	7 044 604	7 242 054
	<u>7 044 604</u>	<u>7 242 054</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 9	103 500	103 500
	<u>104 000</u>	<u>104 000</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>7 148 604</u>	<u>7 346 054</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

130 431	136 346
---------	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 443 010	1 083 605
-----------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

1 230 245	1 219 578
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 10	215	191
--------	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	52 884	93 446
	<u>2 856 785</u>	<u>2 533 166</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 856 785</u>	<u>2 533 166</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>10 005 389</u>	<u>9 879 220</u>
--------------------------	-------------------------

N
28

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	1 822 839	1 822 839
Upplåtelseavgifter	3 606 429	3 606 429
Yttre underhållsfond	236 000	447 750
	<u>5 665 268</u>	<u>5 877 018</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 704 378	1 352 609
Årets resultat	143 151	140 018
	<u>1 847 529</u>	<u>1 492 628</u>

Summa eget kapital 7 512 797 7 369 646

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 880 000	1 900 000
Leverantörsskulder		54 423	151 405
Aktuell skatteskuld		11 167	10 901
Fond för inre underhåll		117 181	110 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	429 821	337 076
Summa skulder		<u>2 492 592</u>	<u>2 509 575</u>

Summa eget kapital och skulder **10 005 389** **9 879 220**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	4 295 200	4 295 200
Summa ställda säkerheter	4 295 200	4 295 200

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	143 151	140 018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 450	228 373
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>340 601</u>	<u>368 391</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 453	-134 050
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 017	-77 479
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>390 071</u>	<u>156 862</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-103 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-103 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-20 000	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-20 000</u>	<u>-20 000</u>
Årets kassaflöde	370 071	33 362
Likvida medel vid årets början	2 303 183	2 269 821
Likvida medel vid årets slut	2 673 255	2 303 183

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



HSB Bostadsrättsförening Fällan 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 2%

Avskrivning inventarier och maskiner

Inga inventarier och maskiner inköpta.

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

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	801 720	801 720
Hyror	1 193 901	1 198 776
Övriga intäkter	206 015	252 135
Bruttoomsättning	<u>2 201 636</u>	<u>2 252 631</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-29 075	-13 680
Hyresförluster	-23	0
Avsatt till inre fond	-6 988	-6 987
	<u>2 165 550</u>	<u>2 231 964</u>
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	141 757	117 025
Reparationer	269 649	214 312
El	80 387	81 140
Uppvärmning	484 508	256 299
Vatten	47 043	43 042
Sophämtning	41 778	40 808
Fastighetsförsäkring	42 879	37 286
Kabel-TV och bredband	10 932	10 926
Fastighetsskatt	178 246	177 980
Förvaltningsarvoden	261 010	177 404
Övriga driftskostnader	8 052	8 343
	<u>1 566 241</u>	<u>1 164 565</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	490	1 493
Administrationskostnader	13 019	14 655
Extern revision	8 425	7 325
Konsultkostnader	0	24 833
Medlemsavgifter	10 000	5 700
	<u>31 934</u>	<u>54 006</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	18 500	22 500
Revisionsarvode	1 100	1 100
Övriga arvoden	3 000	0
Löner och övriga ersättningar	1 100	0
Sociala avgifter	4 825	5 962
	<u>28 525</u>	<u>29 562</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 478	1 576
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10 667	19 578
Ränteintäkter skattekonto	24	92
Övriga ränteintäkter	1 150	1 190
	<u>13 319</u>	<u>22 436</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	46 722	54 469
Övriga räntekostnader	0	795
	<u>46 722</u>	<u>55 264</u>

**HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	9 496 447	9 496 447			
Anskaffningsvärde mark	1 305 000	1 305 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 801 447	10 801 447			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-3 559 393	-3 331 020			
Årets avskrivningar	-197 450	-228 373			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 756 843	-3 559 393			
Utgående bokfört värde	7 044 604	7 242 054			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	13 600 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 800 000	6 800 000			
Summa taxeringsvärde	52 800 000	52 800 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Årets investeringar - Reversfordran Papa Grapa	103 500	108 000			
Betalning av reversfordran enligt avtal	0	-4 500			
	103 500	103 500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	215	191			
	215	191			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	47 209	92 164			
Upplupna intäkter	5 675	1 282			
	52 884	93 446			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 822 839	3 606 429	447 750	1 352 609	140 018
Resultatdisposition			-211 750	351 768	-140 018
Årets resultat					143 151
Belopp vid årets slut	1 822 839	3 606 429	236 000	1 704 378	143 151



Org Nr: 716417-5445

HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm**Noter****2014-12-31 2013-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	168417	1,97%	2015-05-06	1 880 000	20 000
				1 880 000	20 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 860 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 780 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 260	8 379
Förutbetalda hyror och avgifter	137 702	160 799
Övriga upplupna kostnader	285 859	167 898
	429 821	337 076

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

Stockholm den

29 / 3

2015

Johan Häggblad

Kerstin Wickström

Annika Liljemark

Kristina Jonsson

Sven Larsson

Lena Bohlin

Vår revisionsberättelse har

29/3

2015 lämnats beträffande denna årsredovisning

2015-01-14

Rolf Gellstrup
Av föreningen vald revisor**Joakim Häll**BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm, org.nr. 716417-5445

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fällan 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 revisionsed 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 Fällan 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 revisionsed 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 29/3-15

Av föreningen vald
revisor

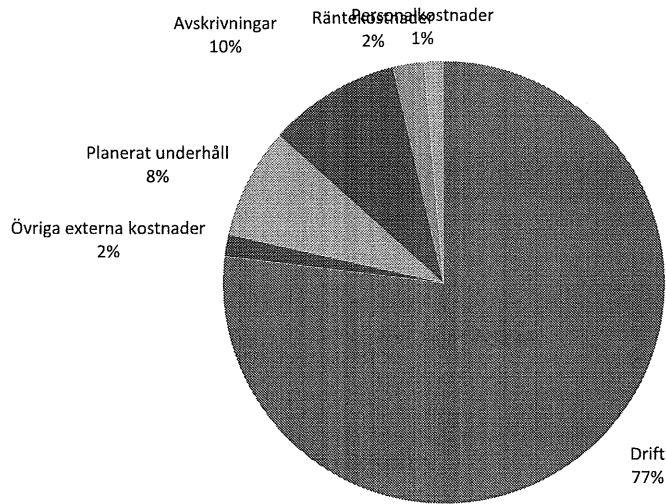
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

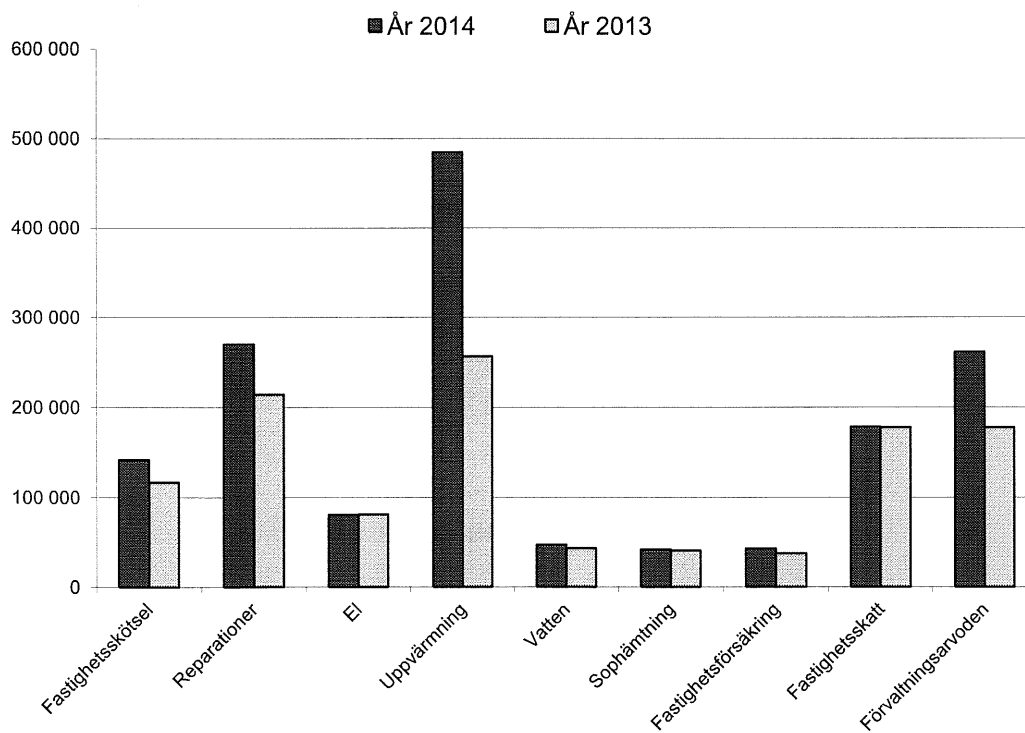


HSB Bostadsrättsförening Fällan i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

