

# **Årsredovisning**

för

## **HSB Brf Pulpeten nr 672 i Haninge**

716421-3709

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för HSB Brf Pulpeten nr 672 i Haninge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Styrelse

David Walman, ordförande  
Cecilia Stegeby, vice ordförande  
Tobias Petersson, ledamot  
Hans Schönning, ledamot  
Thomas Svensson, ledamot  
Fredrik Mårtensson, ledamot

#### Firmateckning

Föreningen firma har tecknats av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under perioden 2014-01-01-2014-12-31 hållit 10st protokollförda sammanträden, en stämma och en extrastämma.

#### Revisor

Borevision

#### Valberedning

Ylva Igelström och Christina Hoffman

#### Fritidsverksamhet

I föreningen finns en gemensamhetslokal för uthyrning till barnkalas, dop, födelsedagar och vid gemensamma träffar i föreningen.

#### Information

Thomas Svensson har varit ansvarig för Pulpetenbladet samt hemsidan,  
[www.hsb.se/stockholm/pulpeten](http://www.hsb.se/stockholm/pulpeten).

#### Kontakt

Medlemmarna kontaktar styrelsen via [pulpeten@gmail.com](mailto:pulpeten@gmail.com) samt postlåda vid Brf-kontoret vid gemensamhetslokalen.



### **Trädgårdsgruppen**

Trädgårdsgruppen består av medlemmar i föreningen som är intresserade av trädgårdsarbete. Gruppen anordnar fyra gemensamma gårdsskötardagar per år, dels för att samla till gemenskap och trivsel i området, dels för att underhålla de yttre markytorna. De inre markytorna, tomten närmast boenden, sköts av respektive boende.

### **Fastigheten och skötsel**

Föreningen består av 71 lägenheter fördelade på:

30 tvåor	å 61,5kvm
4 treor	å 76,0kvm
16 fyror	å 108kvm
21 femmor	å 118kvm
total yta	6 355,0kvm

79 parkeringsplatser varav 8 är gästparkeringar.

Varje lägenhet har sin egen parkeringsplats med eluttag för motorvärmare. Parkeringsplatsen ingår i avgiften.

### **Besiktning och underhållsplan**

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har legat till grund för tillsyn och bedömningar. Underhållsplanen revideras en gång per år.

### **Avtal**

BARAB Redovisning AB har haft uppdraget för administrativ/ekonomisk förvaltning.

HSB Stockholm har haft uppdraget för fastighetskötsel och snöröjning.

Vattenfall har haft uppdraget för elleverans.

Com Hem har haft uppdraget för TV och Bredband.

### **Årsavgift**

Under året har inga avgiftshöjningar genomförts.

### **Ekonomi**

Arvoden har utgått enligt följande:

Styrelsen 142 850kr, revisorer 8 600kr, lokalansvarig 11 500kr

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Bokföringsnämndens beslut om ändrade avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar har medfört att styrelsen beslutat att övergå från progressiva (stigande) avskrivningar av byggnader till linjära avskrivningar över 120 år.

Det är en redovisningsteknisk fråga som för närvarande inte påverkar våra årsavgifter.

En förnyad regelöversyn för mer rättvisande avskrivningar gör av revisorer (FAR), organisationer (SBC och Bostadsrätterna) samt HSB och Riksbyggen under 2015. Resultatet kan medföra nya regeländringar till nästa verksamhetsår.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Resultat efter finansiella poster	292	642	-102	45
Nettoomsättning	5 509	5 510	5 498	5 525
Soliditet (%)	16,7	16,5	15,8	15,4

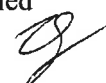
**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 956 038
årets vinst	292 039
	<b>3 248 077</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 3 248 077

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 509 365	5 509 641
Övriga rörelseintäkter		0	5 218
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 509 365</b>	<b>5 514 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets-och driftskostnader	3	-2 390 661	-2 080 577
Övriga externa kostnader	4	-144 065	-91 198
Personalkostnader	5	-214 148	-160 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-735 797	-444 419
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 484 671</b>	<b>-2 776 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 024 694</b>	<b>2 737 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 523	59 199
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 739 178	-2 155 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 732 655</b>	<b>-2 096 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>292 039</b>	<b>641 566</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>292 039</b>	<b>641 566</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>292 039</b>	<b>641 566</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	78 376 442	79 106 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	21 516	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 397 958</b>	<b>79 106 860</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 398 458</b>	<b>79 107 360</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		1 009 547	2 226
Avräkningskonto HSB Stockholm		0	938 529
Övriga fordringar		33 209	2 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 934	102 752
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 167 690</b>	<b>1 045 612</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 742 361	323 789
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 910 051</b>	<b>3 569 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 308 509</b>	<b>82 676 761</b>



**Balansräkning** Not 2014-12-31 2013-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 599 001	9 599 001
Fond för yttre underhåll		1 097 537	715 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 696 538</b>	<b>10 314 038</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 956 038	2 696 972
Årets resultat		292 039	641 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 248 077</b>	<b>3 338 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 944 615</b>	<b>13 652 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		67 755 374	68 160 221
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 045	193 359
Skatteskulder		995	785
Övriga skulder		0	362 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 598 480	307 756
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 608 520</b>	<b>863 964</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 308 509</b>	<b>82 676 761</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>	16		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		76 572 000	76 572 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>76 572 000</b>	<b>76 572 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostad	5 404 892	5 463 600
Årsavgifter förråd	2 400	0
Årsavgifter Kabel-Tv	63 048	0
Hyror föreningslokal	0	5 100
Parkeringsavgifter	21 704	15 627
Överlåtesleavgift	4 440	13 343
Pantförskrivningsavgifter	12 876	11 970
Övriga intäkter	0	5 218
	<b>5 509 360</b>	<b>5 514 858</b>





### Not 3 Fastighet-och driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 112	185 080
Reparationer	60 790	88 444
Planerat underhåll	547 957	17 500
El, fastighet	147 283	167 863
Fjärrvärme	687 664	708 536
Vatten	218 388	211 088
Sophämtning	115 334	117 632
Fastighetsförsäkringar	81 234	50 506
Kabel-TV	63 020	61 674
Kommunal fastighetsavgift	307 785	307 575
Förvaltningsarvoden	0	159 520
Övriga driftskostnader	35 095	5 159
	<b>2 390 662</b>	<b>2 080 577</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukning	10 995	13 566
Frakt och transport	615	152
Möteskostnader styrelse	0	3 385
Föreningsverksamhet	6 438	7 817
Kontorsmateriel och kopiering	3 180	3 088
Juristarvode	5 813	2 063
Överlåtelseavgift	0	16 677
Pantavgift	0	12 235
Revision	17 700	8 375
Redovisningstjänster	67 630	4 240
Bankkostnader	2 435	0
Övriga externa kostnader	6 409	900
Medlemsavgifter HSB	22 850	18 700
	<b>144 065</b>	<b>91 198</b>

### Not 5 Arvoden

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	162 950	114 000
Sociala kostnader	51 198	31 208
<b>Totalt</b>	<b>214 148</b>	<b>145 208</b>

### Not 6 Ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkter från HSB Avräkningskonto	0	1 520
Ränteintäkter från kortfristiga fordring	650	448
Skattefria ränteintäkter	168	110
Ränteintäkter 3-mån inlåning	5 705	57 121
	<b>6 523</b>	<b>59 199</b>

### Not 7 Räntekostnader

	2014	2013
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	50	0
Räntekostnader fastighetslån	1 739 128	2 155 594
	<b>1 739 178</b>	<b>2 155 594</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 237 845	79 237 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 237 845</b>	<b>79 237 845</b>
Ingående avskrivningar	-6 195 985	-5 751 566
Årets avskrivningar	-730 418	-444 419
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 926 403</b>	<b>-6 195 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 311 442</b>	<b>73 041 860</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 401 000	31 401 000
Taxeringsvärden mark	20 228 000	20 228 000
	<b>51 629 000</b>	<b>51 629 000</b>
Bokfört värde byggnader	72 311 442	73 041 860
Bokfört värde mark	6 065 000	6 065 000
	<b>78 376 442</b>	<b>79 106 860</b>



### Not 9 Maskiner och inventarier

Avskrivningar har gjorts med 20% av anskaffningsvärdet enligt plan.

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 959	135 959
Inköp	26 895	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>162 854</b>	<b>135 959</b>
Ingående avskrivningar	-135 959	-135 959
Årets avskrivningar	-5 379	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-141 338</b>	<b>-135 959</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 516</b>	<b>0</b>

### Not 10 Aktier, andelar och värdepapper

	2014-12-31	2013-12-31
Andelar HSB Stockholm	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda fastighet-coh driftskostnader	121 013	96 989
Upplupna intäkter	3 921	5 763
	<b>124 934</b>	<b>102 752</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken	3 740 366	323 789
Handkassa	1 995	1 995
	<b>3 742 361</b>	<b>325 784</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fonder</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	9 599 001	715 037	2 696 972	641 566
Disposition av föregående års resultat:			641 566	-641 566
till yttre underhåll		382 500	-382 500	
Årets resultat				292 038
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 599 001</b>	<b>1 097 537</b>	<b>2 956 038</b>	<b>292 038</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Amorteringsplan</b>		
SBAB, förfaller inom 1 år	432 505	373 984
SBAB, förfaller inom 2-5 år	1 730 020	1 495 936
SBAB, förfaller efter 5 år	65 592 849	66 290 301
	<b>67 755 374</b>	<b>68 160 221</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda intäkter bostäder	1 365 900	11 934
Upplupen räntekostnad	99 236	189 824
Upplupen fastighet-coh driftskostnad	102 885	105 998
Upplupen bokföringskostnad	9 959	0
Upplupen bokslutskostnad	11 500	0
Upplupet revisionsarvode	9 000	0
	<b>1 598 480</b>	<b>307 756</b>



**Not 16 Ställda Säkerheter**

	2014-12-31	2013-12-31
<b>För fastighetslån</b>		
Ställda panter	76 572 000	76 572 000
	<b>76 572 000</b>	<b>76 572 000</b>

Vendelsö den 22 april 2015



Tobias Petersson



Cecilia Stegeby



Thomas Svensson



David Walman



Fredrik Mårtensson



Hans Schönning

Min revisionsberättelse har lämnats 11 maj 2015



Johannes Agsa  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pulpeten nr 672 i Haninge, org.nr 716421-3709.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pulpeten nr 672 i Haninge för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Pulpeten nr 672 i Haninge för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2015



Johannes Aasa

BoRevision AB