



Org Nr: 702000-3161

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm

Org.nr: 702000-3161

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Brf Bävern i Stockholm

Organisationsnummer 702000-3161

Styrelsen för HSB Brf Bävern i Stockholm redovisar härmed föreningens verksamhet samt årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kvarteret Råven 18 Nybrogatan 66 - 72, samt kvarteret Bävern 22 Nybrogatan 81 - 87, samtliga bestående av både gathus och gårdshus.

STYRELSE

Sedan föregående års föreningsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Eva Vestlie Kastensson, ordförande
Magnus Fahnehjelm, vice ordförande
Daniel Bing, kassör/sekreterare
Michael Lindström
Patric Carlsson
Per Thurezon
Tore Andersson, utsedd av HSB Stockholm

Suppleant

Carolina Fahnehjelm
Jannika Waldenström
Jakob Pettersson

Internt inom styrelsen har arbetet fördelats på följande ansvarsområden:

- Ledning
- Information
- Ekonomi
- Fastighet
- Projekt

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats två i förening av:

Eva Kastensson, Daniel Bing, Magnus Fahnehjelm och Michael Lindström.

REVISORER

Föreningens revisor har varit Niclas Falkenstrand som dock avgått under året då han flyttat. Föreningen har inte haft någon revisorssuppleant. Extern revisor är BoRevision AB, utsedd av HSB:s Riksförbund.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni. Konstituerande styrelsemöte hölls samma datum därefter. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit elva ordinarie protokollförda sammanträden.

ANSTÄLLDA

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av HSB och den tekniska förvaltningen av Tived Fastighetsservice AB.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 208 lägenheter. Under året har 21 lägenheter bytt ägare. Detta har medfört att 25 medlemmar lämnat och 28 medlemmar tillkommit.

LOKALER

Föreningen har tio kommersiella lokaler. Av dessa har nio varit uthyrda hela året. En tionde lokal används till pågående byggprojekt. Hyresgästerna betalar förutom hyra, fastighetsskatt och bränsle. En lokal, Citygarden, är uppsagd av hyresgästen per 2015-09-30 och förhandling pågår om ny hyresgäst. Föreningen har under året sagt upp två kontrakt för omförhandling av hyran.

PLANERAT UNDERHÅLL 2015-2016

Enligt vår underhållsplan ska följande åtgärdas:

- Fönster
- Trapphus
- Tvättstugor/bastu
- Soprum, cykelrum
- Föreningslokal
- Trädgårdar

Avseende nybyggnad och renovering av hissar ingår det tillsammans med nytt tak och nya säkerhetsdörrar i kontraktet som skrivits i samband med vindsförsäljningen. Detta bekostas av Savana Invest AB. Därför utgår posterna hissar, tak och säkerhetsdörrar från föreningens underhållsplan. Värdet av nya tak, nya och renoverade hissar samt säkerhetsdörrar uppgår till ca 35 000 tkr.

Uppskattade kostnader för det planerade underhållet ligger för respektive delprojekt:

Fönster	6 300 tkr
Trapphus inkl golv, tambur och loggiadörrar	10 800 tkr
Tvättstugor/soprum	2 800 tkr
Föreningslokal	1 500 tkr

Trädgårdar

2 500 tkr

Totala investeringar enligt ovan ca 23 000 tkr. Det kommande underhållet för avloppstammar och ommålning av fastigheten som enskilt är de största kostnaderna för föreningen ligger sannolikt år 2033 respektive 2035.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Vinden

Avtal skrevs med Savana Invest AB den 26 februari 2014. Bygglov drog ut på tiden av olika anledningar (överklagan, valår mm) och erhöles inte under verksamhetsåret. Köpeskillingen uppgick till 80 000 tkr för våra vindar om 2 350 kvm och i kontraktet ingår att bygga nya tak, installera nya hissar i gårdshusen, renovering av befintliga hissar i gatuhusen samt montering av nya säkerhetsdörrar till alla medlemmar.

Trädgårdar

Vi har satsat ytterligare medel i föreningens trädgårdar och räknar med att avsluta det stora projektet Trädgård under 2015/2016. Årets nedlagda kostnader ligger på 780 tkr.

OVK – obligatorisk ventilationskontroll

Kontrollen genomfördes under 2014 och föreningens ventilation bedömdes som undermålig. Omfattande åtgärder i föreningens självdragande ventilation har genomförts under 2014 till en kostnad om ca 1 300 tkr. Det kvarstår att åtgärda hyreslokalernas ventilation under 2015.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER KOMMANDE VERKSAMHETSÅR 2015/2016

Vinden

Bygglov för ombyggnaden av vinden drog dock ut på tiden och erhöles först den 10 mars 2015. Som en följd av bygglov har slutlikviden inbetalats till föreningens konto.

Konsultkostnader

Konsultkostnader verksamhetsåret och som är direkt hänfö rda till vindsprojektet ligger på 660 tkr (exklusive styrelsens nedlagda arbete).

Lösen av föreningens lån

Som en direkt konsekvens av vindsförsäljningen kommer föreningens lån om ca 35 000 tkr att lösas under 2015 och HSB Brf Bävern kommer att bli en skuldfri förening.

Fönsterrenovering

Fönsterrenoveringen är planerad att starta i juni månad 2015 och fortsätter under hösten 2015. Kostnaden för fönsterrenoveringen ligger på 6 300 tkr inklusive nya isoleringsglas som monteras i ytterbågen.

Renoveringsprojekt

Upprustning och målning av dörrar och trapphus samt modernisering och ombyggnad av tvättstugor/bastu/föreningslokal sker i samband med vindsrenoveringen. Ny underhållsplan med uppskattade kostnader för respektive åtgärd är framtagen. Se under punkten Planerat underhåll ovan.

Ingen avgift för förenings medlemmar under byggtiden

Det är beslutat att ingen avgift debiteras under 24 månader – motsvarar byggtiden. Från och med den 1 april 2015 tom mars månad 2017.

EKONOMI

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 575 802 kr	7 940 410 kr	8 348 934 kr	8 463 306 kr
Resultat efter finansiella poster	-2 656 782 kr	521 223 kr	1 214 750 kr	806 169 kr
Soliditet	8,7 %	15,0 %	14,0 %	11,7 %

Kommentarer avseende årets bokslut

Lån

Föreningen hade vid årets slut lån om 34 662 tkr. Av dessa löper ca 14 000 tkr med rörlig ränta och resterande lån med bunden ränta, se vidare under not 15 i årsredovisningen.

Kassa

Föreningens likvida medel uppgick vid verksamhetsårets slut på 7 600 tkr.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes med 15 procent från och med april 2014 vilket medförde 1 310 tkr lägre avgiftsintäkter.

En av föreningens lokaler nyttjas av Savana Invest AB för de anställda vid vindsbygget vilket resulterat i att föreningens hyresintäkter är ca 170 tkr lägre än föregående år. Lokalen är hyresfri, enligt köpeavtalet, fram till dess att vindsbyggnationen är färdigställd om ca två år.

Rörelsekostnader

Driftskostnaden ligger enligt budget och i paritet med föregående år. Räntekostnaden ligger i princip oförändrat jämfört med föregående år.

Ersättning till styrelsen - I posten personalkostnader verksamhetsåret 2014 ligger styrelsens ersättning för nedlagt arbete inklusive styrelsearvode.

På årsstämman 2014 beslutades att ersättningen till styrelsen maximalt kan uppgå till 100 tkr utöver den ersättning som debiteras verksamhetsåret 2014 om 183 tkr för nedlagt arbete 2012/2013.

Nedlagt arbete för 2014 har debiterats om 58 tkr och resterande del är debiterat 2015 års verksamhetsår se nedan.

Eftersom ingen periodisering görs av kostnaden har vi gjort en uppställning av de faktiska kostnaderna/ersättningarna för respektive år.

Ersättningar bokförda verksamhetsåret 2014

Ersättning (exkl arb giv avg) utbetald 2014 avseende arbete nedlagt 2012 och 2013	183 tkr
--	---------

Ersättning (exkl arb giv avg) utbetald 2014 för arbete nedlagt under verksamhetsåret 2014	58 tkr
--	--------

Ersättningar bokförs under kommande verksamhetsår 2015

Ersättning (exkl arb giv avg) utbetald 2015 för arbete nedlagt under verksamhetsåret 2014	43 tkr
--	--------

Förrådsflytten

Därutöver har arbete lagts ner avseende förrådsflytten. Detta projekt var för styrelsen en oförutsedd arbetsinsats som enligt planeringen skulle ha handlagts av en konsult. Därför går vi över summan 100 tkr med 45 tkr verksamhetsåret 2014 och 25 tkr för verksamhetsåret 2015. Dock debiteras båda beloppen först verksamhetsåret 2015.

Extra arbete med förrådsfördelningen under verksamhetsåret 2014/2015

Ersättning (inkl arb giv avg) utbetalas 2015

2015 för arbete nedlagt under verksamhetsåret 2014	45 tkr
2015 för arbete nedlagt under verksamhetsåret 2015	25 tkr

I verksamhetsårets **planerade underhåll** om 2 071 tkr ingår OVK – obligatorisk ventilationskontroll - om ca 1 300 tkr och resterande del av underhållet är kostnaden nedlagda i våra trädgårdar.

Sammantaget för verksamhetsåret jämfört med föregående år har vi på totalen lägre intäkter om 1 365 tkr och kostnader av engångskaraktär om ca 1 800 tkr. Därav det stora underskottet om - 2 656 tkr. Om vi rensar resultatet från kostnader av engångskaraktär har vi ett positivt resultat före avskrivningar om ca 200 tkr innevarande år.

Förslag till resultatdisposition

Resultatdisposition	
Till stämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	262 029 kr
Årets resultat	<u>-2 656 782 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	-2 394 753
Styrelsen föreslår följande disposition	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-655 000 kr
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 071 747 kr
Balanseras i ny räkning	<u>- 978 006 kr</u>
	- 2 394 753

**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 575 802	7 940 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 014 704	-3 976 042
Övriga externa kostnader	Not 3	-519 854	-185 713
Planerat underhåll		-2 071 747	-728 587
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-462 458	-173 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 053 351	-1 100 218
Summa rörelsekostnader		-8 122 114	-6 163 900
Rörelseresultat		-1 546 312	1 776 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	100 971	32 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 211 442	-1 287 386
Summa finansiella poster		-1 110 470	-1 255 287
Årets resultat		-2 656 782	521 223

6

**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	38 701 563	39 738 199
Inventarier och maskiner	Not 8	55 408	45 748
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 077 511	1 630 934
		<u>40 834 482</u>	<u>41 414 881</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 834 982</u>	<u>41 415 381</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 060	7 115
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 073 467	3 047 359
Placeringskonto HSB Stockholm		1 051 609	938 277
Aktuell skattefordran		14 062	2 906
Övriga fordringar	Not 11	50 842	1 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 992	124 682
		<u>3 332 032</u>	<u>4 122 035</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	4 500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 832 032</u>	<u>4 622 035</u>
Summa tillgångar		<u>48 667 014</u>	<u>46 037 416</u>

W

**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		429 800	429 800
Yttre underhållsfond		6 210 811	5 555 811
		<u>6 640 611</u>	<u>5 985 611</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		262 029	395 806
Årets resultat		-2 656 782	521 223
		<u>-2 394 753</u>	<u>917 029</u>
Summa eget kapital		<u>4 245 858</u>	<u>6 902 640</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	34 662 053	34 826 901
Leverantörsskulder		323 270	312 006
Fond för inre underhåll		183 435	183 435
Övriga skulder	Not 16	8 258 340	2 215 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	994 058	1 597 202
Summa skulder		<u>44 421 156</u>	<u>39 134 776</u>
Summa eget kapital och skulder		48 667 014	46 037 416
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		48 331 200	48 331 200
Summa ställda säkerheter		48 331 200	48 331 200
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

60

**HSB Bostadsrättsförening Bävern i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 656 782	521 223
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 053 351	1 100 218
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 603 431	1 621 441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-70 557	41 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 451 228	2 107 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 777 240	3 769 826
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-446 577	-1 562 354
Investeringar i maskiner/inventarier	-26 375	-57 188
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-472 952	-1 619 542
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-164 848	-1 535 735
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-164 848	-1 535 735
Årets kassaflöde	3 139 440	614 549
Likvida medel vid årets början	4 485 636	3 871 087
Likvida medel vid årets slut	7 625 076	4 485 636

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



HSB Bostadsrättsförening Bävern 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 BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 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 1,79 %.

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 räntetäkter 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).

20

**HSB Bostadsrättsförening Båvern i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	4 944 612	6 254 388
Hyrer	1 228 830	1 397 902
Övriga intäkter	402 360	288 120
Bruttoomsättning	6 575 802	7 940 410
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	500 823	417 980
Reparationer	531 250	377 327
El	173 143	209 538
Uppvärmning	1 517 039	1 593 462
Vatten	192 480	188 186
Sophämtning	194 327	198 374
Fastighetsförsäkring	88 151	66 368
Kabel-TV och bredband	140 644	137 626
Fastighetsskatt	415 136	413 680
Förvaltningsarvoden	198 420	299 298
Övriga driftskostnader	63 291	74 203
	4 014 704	3 976 042
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyrer och arrenden	100	200
Förbrukningsinventarier och varuinköp	112 601	21 821
Administrationskostnader	78 963	68 198
Extern revision	16 013	15 425
Konsultkostnader	254 927	26 969
Medlemsavgifter	57 250	53 100
	519 854	185 713
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 100	111 300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	24 000	20 000
Löner och övriga ersättningar	223 908	0
Sociala avgifter	91 450	37 040
	462 458	173 340
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 759	2 766
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13 331	15 379
Ränteintäkter skattekonto	145	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	83 651	12 936
Övriga ränteintäkter	1 085	1 018
	100 971	32 099
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 207 707	1 286 698
Övriga räntekostnader	3 735	688
	1 211 442	1 287 386



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 912 094	57 349 271
Anskaffningsvärde mark	290 880	290 880
Årets investeringar	0	562 823
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 202 974	58 202 974
Ingående avskrivningar	-18 464 775	-17 375 997
Årets avskrivningar	-1 036 636	-1 088 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 501 411	-18 464 775
Utgående bokfört värde	38 701 563	39 738 199
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	141 000 000	141 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	9 600 000
Summa taxeringsvärde	260 200 000	260 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	62 423	5 235
Årets investeringar	26 375	57 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 798	62 423
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 675	-5 235
Årets avskrivningar	-16 715	-11 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 390	-16 675
Bokfört värde	55 408	45 748
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 630 934	631 403
Årets investeringar	446 577	999 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 077 511	1 630 934
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 850	1 696
Övriga fordringar	48 992	0
	50 842	1 696

60

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

Förutbetalda kostnader	128 801	122 516
Upplupna intäkter	4 191	2 166
	132 992	124 682

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

Not 13 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	4 500 000	500 000
	4 500 000	500 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	429 800	0	5 555 811	395 806	521 223
Resultatdisposition			655 000	-133 777	-521 223
Årets resultat					-2 656 782
Belopp vid årets slut	429 800	0	6 210 811	262 029	-2 656 782

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	28599	4,30%	2015-03-01	7 698 256	0
Stadshypotek	377359	3,49%	2015-09-30	2 838 000	0
Stadshypotek	422360	4,75%	2016-03-01	4 493 925	0
Stadshypotek	751936	1,42%	2015-03-16	3 561 772	35 796
Stadshypotek	751941	1,42%	2015-03-16	2 561 326	25 740
Stadshypotek	787014	1,72%	2014-12-30	4 611 875	70 500
Stadshypotek	79358	5,10%	2017-09-30	5 679 343	0
Stadshypotek	796418	1,50%	2015-01-29	3 217 556	32 500
				34 662 053	164 536

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 497 517

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 839 373

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	258 340	384 070
Inbetalningar för balkonger	0	1 831 162
Vind	8 000 000	0
	8 258 340	2 215 232

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	84 200	86 900
Förutbetalda hyror och avgifter	433 165	641 357
Övriga upplupna kostnader	476 693	868 945
	994 058	1 597 202

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

60



HSB Bostadsrättsförening Bävren i Stockholm

Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den

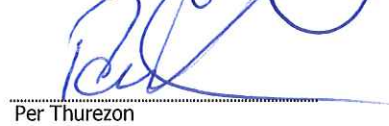

Eva Kastensson

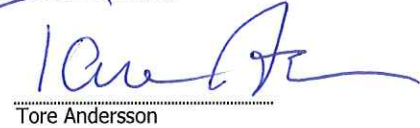

Patric Carlsson


Daniel Bing


Michael Lindström


Magnus Lahnnejelm


Per Thurezon


Tore Andersson

Vår revisionsberättelse har 2015-05-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Båvern i Stockholm, org.nr. 702000-3161

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båvern i Stockholm för år 2014.

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 revisionssed. För revisorn Gunilla Norman 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 den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat 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 Brf Båvern för år 2014.

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.

Övriga Uppllysningar

Enligt föreningens stadgar § 30 anges att "Revisorerna ska till antalet vara minst två och högst tre, samt högst en suppleant." Den stämмоvalda internrevisor har under året flyttat och avgått, vilket omnämns i förvaltningsberättelsen. Ingen suppleant finns vald. Med anledning av detta har revisionsberättelsen för 2014 avgetts ensam av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Stockholm den 27/5 2015



Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor