

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt Viksjö 2:179 – 2:180 och 3:4 – 3:7 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1970/71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskeden till 63 549 m². Taxeringsvärdet är 329 177 tkr, varav byggnadsvärdet är 237 225 tkr och markvärdet 91 952 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Fr.o.m. januari 2014 är fastigheterna försäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	433	32 543
Lokaler (inkl. förråd)	173	3 845
Garage	189	
Bilplatser	249	
Summa		36 388

Fastighetsadresser

Tegvägen 2-94

Vältvägen 1-21

Vältvägen 2-28

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm. Förvaltare har varit Erika Landgren.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Storstockholm.

Trappstädning har enligt avtal skötts av Städab Uppsala AB.

Markskötsel och snöröjning har ombesörjts av AB C. Malms Trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Christin Sundberg

Patrik Carlsson

Ann-Mari Svensson

Mona Feldt

Gunilla Andersson

Marie Egertz

Erika Landgren

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Kassör

Lokal &
brandansvarig,
Miljö och
studieansvarig

Info/webbansvarig

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Gunnel Thorsell

Markus Thörnholm

Avgående styrelseledamöter

Mona Feldt
Gunilla Andersson
Marie Egertz

Avgående styrelsesuppleanter

Gunnel Thorsell

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Christin Sundberg, Patrik Carlsson, Ann-Mari Svensson och Erika Landgren två i förening.

Av föreningsstämman valda revisorer

Ordinarie

Sven Barklund

Revisorssuppleant

Lotta Wolffelt

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Katarina Hallgren Sammankallande
Anders Ålund
May-Britt Larsson

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Ann-Christin Sundberg
Mona Feldt
Ann-Mari Svensson

Suppleant

Patrik Carlsson
Marcus Thörnholm

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	18 777	18 292	17 781	17 221	17 224
Rörelseresultat, tkr	2 583	697	2 782	1 642	517
Årets resultat, tkr	1 231	-894	1 258	561	-515
Balansomslutning, tkr	77 684	66 905	68 327	67 953	69 264
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,24	0,11	0,28	0,21	0,22
Fond för yttre underhåll, tkr	4 819	5 962	5 082	3 332	4 816
Belåning, kr/kvm	1 500	1 241	1 264	1 287	1 306
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	534	519	504	488	488

Lån

Föreningen har under året löst ett lån på drygt 1,6 mkr som låg i Swedbank. En specifikation av föreningens lån finns under not 13.

Under tiden för mark- och garageprojektet har föreningen tecknat en checkkredit för att slippa onödigt höga räntekostnader. När projektet är avslutat kommer checkkrediten att läggas om till ett hypotekslån. Checkkrediten är nämnd i not 14.

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är 1 231 tkr. Föreningen har under året planerade underhållskostnader på 350 tkr. Merparten av det planerade underhållet avser stamspolning. En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna betydligt. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader påverkar avgiften.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 14 maj 2013. På stämman deltog 93 st röstberättigade medlemmar, varav 6 st. fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 495 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 15 st. protokollförda sammanträden och 3 st. arbetsmöten.

Ombyggnad, nybyggnad och underhåll

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder för garage och parkering.

Föreningen har bygg 20 nya garage och 35 nya p-platser. Första spadtaget togs i april 2013 när tjälén släppt greppet, och markarbetet var klart i september. Garantibesiktningen godkändes med några smärre anmärkningar.

Försening av de nya motorvärmarmaruttagen från Home Solutions, gör att arbetet med dem kommer att pågå en bit in i 2014.

EON har dragit nya ledningar i området, vilket drog ut på tiden och ökade kostnaderna. De gamla ledningarna var dåliga så det byttes också.

T.o.m. den 31 december 2013 har renoveringen av mark och garage kostat ca 16 800 tkr. Den beräknade slutkostnaden för nya garage och till dessa hänförliga markarbeten är ca 6 700 tkr; då ingår projektering, EON och garagebyggnaden.

Kompostmaskinerna

Mer problem med kompostmaskinerna har förekommit under året. De har stått stilla större delen av året. Det största problemet har varit att få fram reservdelar, då det endast finns en reparatör att tillgå i hela Sverige. Kostnad för reparationer uppgår till ca 30 tkr under 2013.

Byte av vissa dörrar

Översyn av garageportar och byte av källardörrar av sämre kvalitet i gemensamma utrymmen fortsätter löpande efter behov. Detta kommer att pågå även under 2014. Det har kostat ca 322 tkr under 2013.

Byte av låssystem:

Under 2013 har arbetet fortgått med att byta lås i alla förråd. Några enstaka förråd återstår och kommer att bytas under 2014.

Kostnad: 105 tkr

Radonmätning

Vid radonmätning som utfördes 2013 så visades att 18 lägenheter hade något för höjda värden. Detta har nu åtgärdas till vissa delar, med fläktar o torkning i kryppgrunderna. Detta kommer att slutföras under 2014.

Kostnad: 17 tkr

Vattenskador

Tyvänn har ett antal vattenskador inträffat under året. Det finns i dagsläget inga tecken på att antalet skador ökar utan de ligger på en stabil nivå. Kostnaden för detta har uppgått till ca 260 tkr.

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar har utförts. Åtgärderna har kostat ca 204 tkr.

Stamspolning

Stamspolning har genomförts till en kostnad av 332 tkr.

Källargångar o soprumsrensning:

Under året har det forslats bort saker som stått i gångar i källarförråd som de boende lämnat. I soprum har det stått kyl spis tvättmaskiner o diverse andra större saker som inte ordinarie sophämtning tar.

Kostnad: 47 tkr

Takfläktar:

Bytt 2st under året.

Kostnad: 58 tkr

Undercentraler:

Översyn av våra undercentraler har skett, och två st expansionskärl har bytts ut.

Kostnad: 304 tkr

Inbrott

Det har varit några inbrott och inbrottsförsök under året. Krossat fönster på föreningslokalen.

Lägenhets brand

Det har varit en stor lägenhetsbrand i föreningen där hela lägenheten blev helt utbränd.

Klotter

Sanering av klotter har skett till en kostnad av 3 tkr.

Fönsterkonsult

Under hösten har en fönsterkonsult anlåtats och en genomgång av fönsterstatusen har gjorts till en kostnad av ca 18 tkr.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 534 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadslägenheter har 29 st. överlåtits under året.

Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 40 st.

Information

Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna.

Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är

www.hsb.se/norrastorstockholm/granen.

Föreningens e-postadress är: brfgranen@bredband.net. OBS! Ej felanmälan.

Föreningens styrelsetelefon: 070-306 95 55

Felanmälan: felanmalan@hsb.se
HSB Växel: 010-442 50 00

En mapp med information till de boende delas ut till de nyinflyttade av husombuden. Denna mapp innehåller information om stadgarna och broschyren "Vem ska underhålla bostadsrätten". Mappen innehåller även viktig information om sophantering mm.

Sätt in ny information när sådan kommer och spara i mappen.

Bredband

Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Bredbandsbolaget.

Kabel-TV

I samband med förlängning av föreningens avtal med Comhem erbjuds till boende möjlighet att få programkort digital-TV small utan kostnad. Är du intresserad kontakta Comhem.

AKTIVITETER

Studiecirklar

Under året har det inte varit någon studiecirkelverksamhet.

Föreningslokalen

Vår lokal har under året utnyttjats till diverse arrangemang, interna och externa möten, privata fester etc. Lokalen är flitigt utnyttjad. Det är också mycket tack vare lokalansvarigas intresse och engagemang som lokalen kan hållas i bra skick och ordning.

Pub-kväll

Pub-kväll har genomförts under året, en på våren och en på hösten. Det var mycket lyckade arrangemang som man kommer att fortsätta med under 2014.

Husombuden

Husombuden är förbindelsen mellan boende och styrelsen. Det är husombuden som välkomnar nyinflyttade och informerar dem om bl.a. vår avfalls- och sophantering. Det är också husombuden som ser till att informationsblad sätts upp i portar eller läggs i brevlådor. Husombuden träffas mellan varje styrelsemöte. Vid dessa träffar informeras ombuden om aktuellt från senaste styrelsemötet samt tar upp sådant som tas med till nästa styrelsemöte.

Fortfarande saknas några ombud både på Tegvägen och Vältvägen.

Intresserade kan ta kontakt med föreningen.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -793 tkr. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 5 % införts 2014 för att möta kommande underhåll och investeringar. Kommande investeringar medför högre kostnader för avskrivningar och kommer att kräva nyupplåning vilket innebär högre räntekostnader. Utöver detta råder en viss naturlig kostnadsökning i driften.

Markförsäljning

Det har inte hänt något med markförsäljningen under 2013.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Under året har underhållsplanen reviderats. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

Ombyggnad av p-platserna

Projektet påbörjades i april 2013 och beräknas vara slutfört under våren 2014.

Utbyte av fönster

Detta kommer att påbörjas med förfrågningsunderlag under våren 2014.

Undercentraler

Genomgång och reparation av undercentralerna fortgår under 2014.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 360 389
Årets resultat	<u>1 230 785</u>
Att disponera	8 591 174

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	8 591 174
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	350 464
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 200 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 741 638

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	4 818 838
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>849 536</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	5 668 374

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	18 776 548	18 292 106
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-13 076 434	-12 441 974
Planerat underhåll		-350 464	-2 343 072
Fastighetsskatt		-625 700	-697 235
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 141 098</u>	<u>-2 112 563</u>
Summa fastighetskostnader		-16 193 696	-17 594 844
Rörelseresultat		2 582 852	697 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 193	16 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 365 259</u>	<u>-1 607 596</u>
Summa finansiella poster		-1 352 066	-1 591 340
Årets resultat		1 230 785	-894 078

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	49 221 224	51 262 447
Mark		4 794 870	4 794 870
Inventarier	Not 7	599 250	699 125
Pågående byggnation	Not 8	18 858 508	2 702 486
Summa anläggningstillgångar		<u>73 473 852</u>	<u>59 458 928</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		38 363	22 978
Avräkningskonto HSB		3 574 515	2 474 090
Övriga fordringar	Not 9	47 706	11 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	71 454	491 350
		<u>3 732 038</u>	<u>3 000 344</u>

Kassa och bank	Not 11	478 440	4 446 226
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 210 479</u>	<u>7 446 570</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>77 684 330</u>	<u>66 905 497</u>
------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 866 500	3 866 500
Fond för yttre underhåll		4 818 838	5 961 910
		<u>8 685 338</u>	<u>9 828 410</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 360 389	7 111 395
Årets resultat		1 230 785	-894 078
		<u>8 591 174</u>	<u>6 217 317</u>
 Summa eget kapital		 <u>17 276 512</u>	 <u>16 045 727</u>
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	41 850 346	44 328 916
Övriga långfristiga skulder	Not 14	11 925 880	0
		<u>53 776 226</u>	<u>44 328 916</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	791 312	810 521
Leverantörsskulder		2 307 596	2 323 821
Skatteskulder		0	32 503
Fond för inre underhåll		1 728 832	1 649 582
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 665	9 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 793 187	1 705 146
		<u>6 631 592</u>	<u>6 530 854</u>
 Summa skulder		 <u>60 407 818</u>	 <u>50 859 770</u>
 Summa eget kapital och skulder		 <u>77 684 330</u>	 <u>66 905 497</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 18	62 957 000	47 957 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 230 785	-894 078
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 141 098</u>	<u>2 112 563</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	3 371 883	1 218 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	368 731	-12 884
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>100 738</u>	<u>288 295</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 841 352	1 493 896
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-16 156 022</u>	<u>1 229 210</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 156 022	1 229 210
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>9 447 310</u>	<u>-815 698</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 447 310	-815 698
Årets kassaflöde	-2 867 360	1 907 408
Likvida medel vid årets början	<u>6 920 316</u>	<u>5 012 908</u>
Likvida medel vid årets slut	4 052 956	6 920 316
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 574 515	2 474 090
Kassa och bank	<u>478 440</u>	<u>4 446 226</u>
Summa likvida medel	4 052 956	6 920 316

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2028
Ombyggnader	Progressiv	30	2028
Ombyggnader, balkonger	Rak	40	2048
Inventarier, kompostmaskin	Rak	10	2019

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiväsentning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 12 418 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	88 000
Mötesarvoden	50 730	43 560
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 515	3 869
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	6 000
Utbildning	8 750	0
Kostnad för konferenser	0	9 000
Sociala kostnader	45 051	39 360
Summa	205 546	193 289

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	17 382 201	16 876 655
	Hysesintäkter lokaler	639 513	646 086
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 008 500	1 005 671
	Övriga intäkter	51 935	45 442
	Brutto	19 082 149	18 573 854
	Avsatt till inre fond	-251 401	-251 401
	Avgiftsbortfall bostäder	-3 190	-3 840
	Hysesbortfall lokaler	-18 870	-9 846
	Hysesbortfall garage och p-platser	-22 660	-7 181
	Övriga intäktsbortfall	-9 480	-9 480
		18 776 548	18 292 106
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 127 098	1 830 496
	Löpande underhåll	1 976 040	1 539 220
	El	764 756	659 042
	Uppvärmning	3 846 641	3 779 781
	Vatten	744 382	768 012
	Sophämtning	773 168	508 378
	Fastighetsförsäkring	314 104	299 150
	Städning	522 248	511 365
	Förvaltningskostnader	1 100 064	1 057 526
	Extern revision	20 313	18 513
	Personalkostnader	205 546	193 289
	Övrig drift	682 075	1 277 202
		13 076 434	12 441 974
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 075 276	1 061 372
	Om- och tillbyggnad	965 947	951 316
	Maskiner och inventarier	99 875	99 875
		2 141 098	2 112 563
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 342	2 861
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	3 750
	Ränteintäkter bankkonto	10 762	8 513
	Övriga ränteintäkter	1 089	1 132
		13 193	16 256
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 362 520	1 606 992
	Räntekostnader skattekonto	112	0
	Övriga räntekostnader	2 627	604
		1 365 259	1 607 596

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 309 304	37 309 304
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 309 304	37 309 304
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 306 684	-17 245 312
Årets avskrivningar	-1 075 276	-1 061 372
Utgående avskrivningar	-19 381 960	-18 306 684
Bokfört värde byggnader	17 927 344	19 002 620
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 030 728	46 030 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 030 728	46 030 728
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 770 901	-12 819 585
Årets avskrivningar	-965 947	-951 316
Utgående avskrivningar	-14 736 848	-13 770 901
Bokfört värde ombyggnader	31 293 880	32 259 827
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	49 221 224	51 262 447
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	231 000 000	173 000 000
Byggnad - lokaler	6 225 000	6 458 000
	237 225 000	179 458 000
Mark - bostäder	88 000 000	72 000 000
Mark - lokaler	3 952 000	4 161 000
	91 952 000	76 161 000
Taxvärde totalt	329 177 000	255 619 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	998 750	998 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	998 750	998 750
Ingående avskrivningar	-299 625	-199 750
Årets avskrivningar	-99 875	-99 875
Utgående avskrivningar	-399 500	-299 625
Bokfört värde	599 250	699 125
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	2 702 486	3 931 696
Årets anskaffningar	16 156 022	-1 229 210
Bokfört värde pågående byggnation	18 858 508	2 702 486
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	39 262	0
Övriga fordringar	8 444	11 926
	47 706	11 926

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	0	314 104			
Kabel-Tv	71 454	69 917			
Övrigt	0	107 329			
	<u>71 454</u>	<u>491 350</u>			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	4 109	95			
Handelsbanken	17 244	4 008 126			
Swedbank	403 859	375 135			
Swedbank	15 074	25 099			
Nordea	38 154	37 771			
	<u>478 440</u>	<u>4 446 226</u>			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 866 500	5 961 910	7 111 395	-894 078	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-1 143 072	248 994	894 078	
Årets resultat				1 230 785	
Belopp vid årets slut	<u>3 866 500</u>	<u>4 818 838</u>	<u>7 360 389</u>	<u>1 230 785</u>	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 83 99738	2,71%	2014-01-22	1 401 249	34 180
Nordea	39788468225	2,71%	2014-01-22	3 518 484	99 000
Nordea	39788549748	2,71%	2014-01-22	5 325 000	150 000
SEB Bolån	32922600	2,75%	2014-07-28	15 530 247	330 000
SBAB	19135160	4,56%	2014-05-28	3 039 334	12 796
Stadshypotek	578957	3,03%	2014-09-01	7 586 440	82 216
Stadshypotek	613205	2,59%	2014-12-30	4 884 744	49 216
Swedbank Hypotek	2658772641	2,01%	2014-01-22	1 356 160	33 904
				<u>42 641 658</u>	<u>791 312</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					41 850 346
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 685 098
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, beviljad limit 15 mkr				11 925 880	0
				<u>11 925 880</u>	<u>0</u>
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				791 312	810 521
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				754	780
Arbetsgivaravgifter				791	816
Övriga kortfristiga skulder				9 120	7 685
				<u>10 665</u>	<u>9 281</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 120 048	1 146 714
Upplupna räntekostnader				51 919	58 269
Upplupen el				151 313	0
Upplupen värme				425 050	320 231
Upplupen sophämtning				8 181	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				36 676	179 932
				<u>1 793 187</u>	<u>1 705 146</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	62 957 000	48 640 200
Varav i eget förvar	0	-683 200
	<u>62 957 000</u>	<u>47 957 000</u>

Järfälla 2014-03-03

Ann-Christin Sundberg

Patrik Carlsson

Ann-Marie Svensson

Monica Feldt

Gunilla Andersson

Marie Egertz

Erika Landgren

Vår revisionsberättelse har 2014-04-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Barklund
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen, org.nr. 713200-1103

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen för år 2013.

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 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 den 31 december 2013 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 Brf Granen för år 2013.

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.

Järfälla 2014-04-14

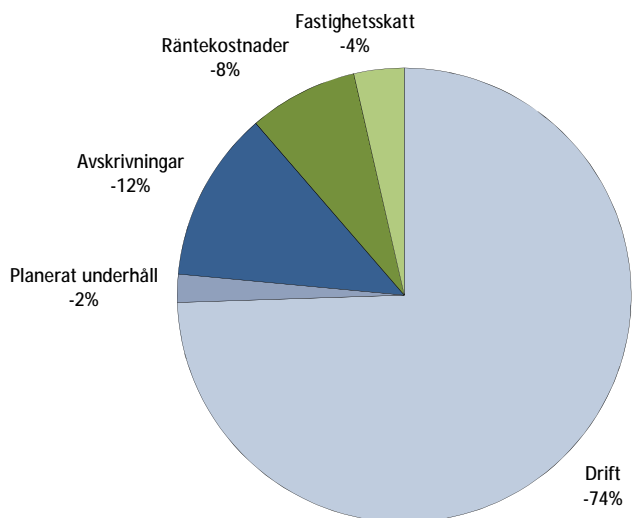
Sven Barklund

Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

