

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Granen i Järfälla

Org.nr: 713200-1103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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 är fullvärdesförsäkrade 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 Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Jörgen Forsgren.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

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

Markus Thörnholm

Ann-Mari Svensson

Berth Sjöo

Berit Skenbäck

Reijo Burtsov

Jörgen Forsgren

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Lokal &
brandansvarig

Info/webbansvarig

Miljö- och
studieansvarig

Fastighetsansvarig

HSB representant

Styrelsesuppleanter

Mona Feldt från 25 november Kassör

Jörgen Forsgren

Avgående styrelseledamöter

Ann-Christin Sundberg
Ann-Mari Svensson
Berth Sjöo

Avgående styrelsesuppleanter

Mona Feldt

Lennart Evefjord av sagt sig i november
Helen Kling av sagt sig i maj

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ann-Christin Sundberg, Markus Thörnholm, Ann-Mari Svensson och Jörgen Forsgren, 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 sedan 26 november

Lennart Evefjord Sammanställande
Monica Aalerud

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
Markus Thörnholm
Ann-Mari Svensson

Suppleant

Berth Sjöo
Mona Feldt från 26 nov

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	19 784	18 777	18 292	17 781	17 221
Rörelseresultat, tkr	923	2 583	697	2 782	1 642
Årets resultat, tkr	-379	1 231	-894	1 258	561
Balansomslutning, tkr	79 963	77 684	66 905	68 327	67 953
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,51	0,24	0,11	0,28	0,21
Fond för yttre underhåll, tkr	5 668	4 819	5 962	5 082	3 332
Soliditet	21%	22%	24%	25%	23%
Belåning, kr/kvm	1 543	1 500	1 241	1 264	1 287
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	561	534	519	504	488

Styrelsens kommentarer

Årets resultat är -379 tkr. Föreningen har under året planerade underhållskostnader på 878 tkr. 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 15 maj 2014. På stämman deltog 87 st röstberättigade medlemmar, varav 4 st fullmakter.

Extra föreningsstämmor

Angående hyressättning för garage och parkeringsplatser har hållits den 15 januari 2014. På stämman deltog 124 st röstberättigade medlemmar, varav 16 fullmakter.

Angående gruppanslutning bredband och IP telefoni samt enhetsmätning el hölls den 26/11 2014. På stämman deltog 145 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 496 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 15 st. protokollförda sammanträden och 4 st. arbetsmöten.

Arbetsgrupper

Fönstergruppen

Ann-Christin Sundberg, Reijo Burtsov, Markus Thörnholm och Jörgen Forsgren

Arbets-/ lokalgruppen

Mona Feldt, Berth Sjöo och Ann-Mari Svensson

Driftgruppen

Reijo Burtsov och Mona Feldt

Garagegruppen

Ann-Christin Sundberg och Marie Egertz

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt underhåll vill vi framför allt berätta om följande åtgärder och händelser. Under året har installationer av motorvärmarruttag skett på samtliga garage och parkeringsplatser. I anslutning till detta har det hållits ett informationsmöte och ytterligare tre tillfällen för utlämning av "taggar" till motorvärmarna. Garage och parkeringsprojektet beräknas vara slutfört till påsken 2015.

Kompostmaskinerna

Kompostmaskinerna har inte kostat något under året, då det är svårt att få fram reservdelar. Utredning pågår angående andra alternativ.

Sopkärl

Avtal om tvätt av sopkärl har tecknats. Tvätt kommer ske två gånger om året.

Byte av vissa dörrar

Översyn av garageportar och byte av andra dörrar av sämre kvalitet i gemensamma utrymmen fortsätter löpande efter behov.

Byte av låssystem

Arbetet fortgår med att byta lås i alla förråd, fortfarande återstår några enstaka förråd. Kostnaden under 2014 har uppgått till ca 12.400 kr.

Radonmätning

Efter radonmätning har det konstaterats att 12 lägenheter har för höga värden. Radonsanering har utförts av ComNet AB under året. Ny radonmätning utförs under vintern 2014/2015.

Vattenskador

Oroande är att antalet vattenskador har ökat under året. Problemen har bl a varit läckande avlopp och vattenledningar samt bristande tätskikt i badrum.

Tegvägen 84 har en stor fuktskada inträffat i källarlokal. Orsaken till denna var inträngande markfukt.

Tegvägen 78, föreningslokalen, drabbades hösten 2014 av en läckande avloppsledning ingjuten i bjälklag.

Kostnaden för ovanstående har uppgått till ca 1 667 tkr.

Årliga besiktningar

Årlig besiktning av grönytor, lekutrustning, träd o buskar samt skyddsrand har genomförts och kommer att rendera ett antal åtgärder under 2015.

Obligatorisk ventilationskontroll

OVK besiktning har genomförts under 2014, till en kostnad av 250.000 kronor.

Källargångar och soprumsrensning

Under året har det forslats bort saker som stått i skyddsrum och källargångar som de boende lämnat. I soprum har det stått kyl, spis, tvättmaskiner och diverse andra större saker som inte ordinarie sophämtning tar, till en kostnad av ca 40.000 kronor.

Utemiljö

Trädbelysningen har bytts ut till s.k. "istappar" till en kostnad av ca 55.200 kronor.

Uppsättning av ugglor på taken till en kostnad av 8.175 kronor.

Takfläktar

Byte av resterande 9 takfläktar har gjorts under året till en kostnad av ca 396.000 kronor.

Undercentraler

Översyn och underhåll av våra undercentraler sker löpande.

Inbrott

Några garageinbrott på Vältvägen och inbrottsförsök i lägenhet. Krossade fönster på Tegvägen.

Klotter

Sanering har skett under året till en kostnad av ca 4.000 kronor.

Fönster

Fönsterkonsulten har fortsatt arbetet och sänt ut förfrågningsunderlag. Under 2014 har kostnaden uppgått till ca 176.300 kr.

Styrelsen har under året arbetat med att ta fram ett underlag inför byte av samtliga fönster. Arbetet har gjorts i samarbete med Fönsterkonsultgruppen AB, Stefan Karlsson, och kommer att fortsätta under 2015.

Styrelserum

På grund av vattenskada i föreningslokalen och lång renoveringstid har ett nytt permanent styrelserum iordningsställt, i källaren Tegvägen 32, till en kostnad av ca 140.000 kronor.

Driftmöten

Två möten har hållits under året, ett på våren och ett på hösten. Befintliga lokaler och källargångar har gått igenom tillsammans med fastighetsskötaren.

Vid höstmötet har skyddsombudet påpekat brister vad gäller källargolv samt vindstrappor. Åtgärdas under 2015.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder ligger på ca 561 kronor/m².

Överlåtelse

Av föreningens 433 bostadsrättslägenheter har 37 överlåtits under året.
Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 29.

Information

Medlemsinformation

Medlemsinformation sätts upp på anslagstavlor i trappuppgångarna eller delas ut i brevlådorna. Föreningen hade en egen hemsida under 2014, den har lagts ned på grund av ombyggnad till ny teknik genom HSB. Hemsidan kommer åter upp under 2015.

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

Felanmälan: felanmalan@hsb.se

HSB växel: 010-442 50 00

Styrelsetelefon: 070 306 95 55

Medlemsinformation

En mapp med information till de boende ska delas ut till de nyinflyttade av husombuden. Denna mapp är under revidering och kommer att delas ut till samtliga boende under 2015.

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

Föreningslokalen

Vår lokal har under året inte kunnat utnyttjas lika frekvent som tidigare på grund av vattenskada.

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 på Vältvägen.

Intresserade kan ta kontakt med föreningen.

Framtida utveckling

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 16 958 tkr. Anledningen till överskottet är försäljning av mark. Enligt styrelsens beslut har en höjning av årsavgifter med 5 % införts 2015 för att möta kommande underhåll & 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

Försäljningen av marken är klar. Köpeskillingen regleras under 2015 enligt avtal.

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 revideras.

Entrépartier

Utbyte av entréportarna på Tegvägen har aktualiserats i samband med fönsterprojektet.

Fönsterprojektet

Extrastämman är planerad 19 februari 2015. Planen är att fönsterbytet startar före sommaren 2015.

Utemiljö

En genomgång av områdesskyltar har gjorts. Skyltarna kommer att bytas ut.

Föreningslokalen

Lokalen kommer återställas under året.

Källare och vindsutrymmen

Källarutrymmen kommer att ses över och fräschas upp. Vindstrapporna kommer att ses över och bytas ut.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 741 638
Årets resultat	<u>-378 734</u>
Att disponera	7 362 905

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 362 905
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	878 475
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 004 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 237 380

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	5 668 374
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>125 525</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	5 793 899

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

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	19 783 784	18 776 548
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-15 382 050	-13 076 434
Planerat underhåll	Not 3	-1 402 425	-350 464
Fastighetsskatt		-628 731	-625 700
Avskrivningar	Not 4	-1 447 419	-2 141 098
Summa fastighetskostnader		<u>-18 860 625</u>	<u>-16 193 696</u>
Rörelseresultat		923 159	2 582 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 105	13 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 307 997	-1 365 259
Summa finansiella poster		<u>-1 301 893</u>	<u>-1 352 066</u>
Årets resultat		-378 734	1 230 785

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	47 873 680	49 221 224
Mark		4 794 870	4 794 870
Inventarier	Not 8	499 375	599 250
Pågående byggnation	Not 9	20 509 510	18 858 508
Summa anläggningstillgångar		<u>73 677 435</u>	<u>73 473 852</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		32 160	38 363
Avräkningskonto HSB		5 166 920	3 574 515
Skattefordringar		42 357	39 262
Övriga fordringar	Not 10	7 783	8 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	414 562	71 454
		<u>5 663 782</u>	<u>3 732 038</u>

Kassa och bank	Not 12	621 315	478 440
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>6 285 097</u>	<u>4 210 479</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		<u>79 962 531</u>	<u>77 684 330</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 866 500

3 866 500

Fond för yttre underhåll

5 668 374

4 818 838

9 534 874

8 685 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 741 638

7 360 389

Årets resultat

-378 734

1 230 785

7 362 905

8 591 174

Summa eget kapital

16 897 779

17 276 512

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 654 745

41 850 346

Övriga långfristiga skulder

Not 15

0

11 925 880

55 654 745

53 776 226

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

487 904

791 312

Leverantörsskulder

2 979 524

2 307 596

Fond för inre underhåll

1 763 411

1 728 832

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

21 989

10 665

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 157 180

1 793 187

7 410 008

6 631 592

Summa skulder

63 064 753

60 407 818

Summa eget kapital och skulder

79 962 531

77 684 330

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

62 957 000

62 957 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-378 734	1 230 785
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 447 419	2 141 098
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 068 685	3 371 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-339 339	368 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	778 416	100 738
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 507 762	3 841 352
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 651 002	-16 156 022
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 651 002	-16 156 022
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 878 519	9 447 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 878 519	9 447 310
Årets kassaflöde	1 735 279	-2 867 360
Likvida medel vid årets början	4 052 956	6 920 316
Likvida medel vid årets slut	5 788 235	4 052 956
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 166 920	3 574 515
Kassa och bank	621 315	478 440
Summa likvida medel	5 788 235	4 052 956

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Ovriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	f n 1,6	2090
Inventarier	Linjär	10,0	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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	89 000
Mötesarvoden	60 197	50 730
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	2 685	2 515
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden och ersättningar	8 000	6 000
Utbildning	0	8 750
Sociala kostnader	41 880	45 051
Summa	205 262	205 546

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	18 251 208	17 382 201
	Hysesintäkter lokaler	617 350	639 513
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 239 928	1 008 500
	Övriga intäkter	91 830	51 935
	Brutto	20 200 316	19 082 149
	Avsatt till inre fond	-251 401	-251 401
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-3 190
	Hysesbortfall lokaler	-46 487	-18 870
	Hysesbortfall garage och p-platser	-93 187	-22 660
	Övriga intäktsbortfall	-25 457	-9 480
		19 783 784	18 776 548
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	2 095 424	2 127 098
	Löpande underhåll	3 585 512	1 976 040
	El	649 881	764 756
	Uppvärmning	3 919 578	3 846 641
	Vatten	1 159 167	744 382
	Sophämtning	755 999	773 168
	Fastighetsförsäkring	311 148	314 104
	Städning	542 657	522 248
	Förvaltningskostnader	1 215 289	1 100 064
	Extern revision	19 738	20 313
	Personalkostnader	205 262	205 546
	Övrig drift	922 395	682 075
		15 382 050	13 076 434
Not 3	Planerat underhåll		
	Värme	312 244	0
	Ventilation	562 653	0
	VA Sanitet	0	329 303
	OVK	523 950	0
	Underhåll, övrigt	3 578	21 161
		1 402 425	350 464
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	1 347 544	1 075 276
	Om- och tillbyggnad	0	965 947
	Maskiner och inventarier	99 875	99 875
		1 447 419	2 141 098
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 154	1 342
	Ränteintäkter skattekonto	183	0
	Ränteintäkter bankkonto	0	10 762
	Övriga ränteintäkter	2 768	1 089
		6 105	13 193
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 305 501	1 362 520
	Räntekostnader skattekonto	0	112
	Övriga räntekostnader	2 496	2 627
		1 307 997	1 365 259

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	37 309 304	37 309 304
Omklassificering från ombyggnad	46 030 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>83 340 032</u>	<u>37 309 304</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 381 960	-18 306 684
Omklassificering från ombyggnad	-14 736 848	0
Årets avskrivningar	-1 347 544	-1 075 276
Utgående avskrivningar	<u>-35 466 352</u>	<u>-19 381 960</u>
Bokfört värde byggnader	47 873 680	17 927 344
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 030 728	46 030 728
Omklassificering till byggnad	-46 030 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>46 030 728</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 736 848	-13 770 901
Omklassificering till byggnad	14 736 848	0
Årets avskrivningar	0	-965 947
Utgående avskrivningar	<u>0</u>	<u>-14 736 848</u>
Bokfört värde ombyggnader	0	31 293 880
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	47 873 680	49 221 224
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	231 000 000	231 000 000
Byggnad - lokaler	6 225 000	6 225 000
	<u>237 225 000</u>	<u>237 225 000</u>
Mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
Mark - lokaler	3 952 000	3 952 000
	<u>91 952 000</u>	<u>91 952 000</u>
Taxvärde totalt	329 177 000	329 177 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	998 750	998 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>998 750</u>	<u>998 750</u>
Ingående avskrivningar	-399 500	-299 625
Årets avskrivningar	-99 875	-99 875
Utgående avskrivningar	<u>-499 375</u>	<u>-399 500</u>
Bokfört värde	499 375	599 250
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	18 858 508	2 702 486
Årets anskaffningar	1 651 002	16 156 022
Bokfört värde pågående byggnation	20 509 510	18 858 508

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 067	0			
Övriga fordringar	5 716	8 444			
	7 783	8 444			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	342 263	0			
Kabel-Tv	72 299	71 454			
	414 562	71 454			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	1 233	4 109			
Handelsbanken	17 244	17 244			
Swedbank	503 346	403 859			
Swedbank	23 713	15 074			
Nordea	75 780	38 154			
	621 315	478 440			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 866 500	4 818 838	7 360 389	1 230 785	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		849 536	381 249	-1 230 785	
Årets resultat				-378 734	
Belopp vid årets slut	3 866 500	5 668 374	7 741 638	-378 734	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788662668	1,40%	2018-11-21	14 822 286	0
SEB Bolån	32922600	1,88%	2015-03-20	15 200 247	330 000
Stadshypotek	751994	1,96%	2016-06-01	3 035 429	0
Stadshypotek	774236	1,57%	2015-03-01	7 462 440	124 000
Stadshypotek	798505	1,81%	2019-10-30	14 300 000	0
Swedbank Hypotek	2658772641	1,07%	2014-12-31	1 322 256	33 904
				56 142 658	487 904
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					55 654 754
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 703 138
Not 15 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit		0	11 925 880		
		0	11 925 880		

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	487 904	791 312
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	754
Arbetsgivaravgifter	0	791
Övriga kortfristiga skulder	21 989	9 120
	21 989	10 665
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 664 791	1 120 048
Upplupna räntekostnader	95 692	51 919
Upplupen el	58 152	151 313
Upplupen värme	237 308	425 050
Upplupen sophämtning	0	8 181
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 237	36 676
	2 157 180	1 793 187
Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	62 957 000	62 957 000
Varav i eget förvar	0	0
	62 957 000	62 957 000

Järfälla 2015-03-19

Ann-Christin Sundberg

Reijo Burtsov

Ann-Marie Svensson

Markus Thörnholm

Berit Skenbäck

Bert Sjö

Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2015-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Sven Barklund
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
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 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 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 2014 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 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.

Järfälla 2015-04-23

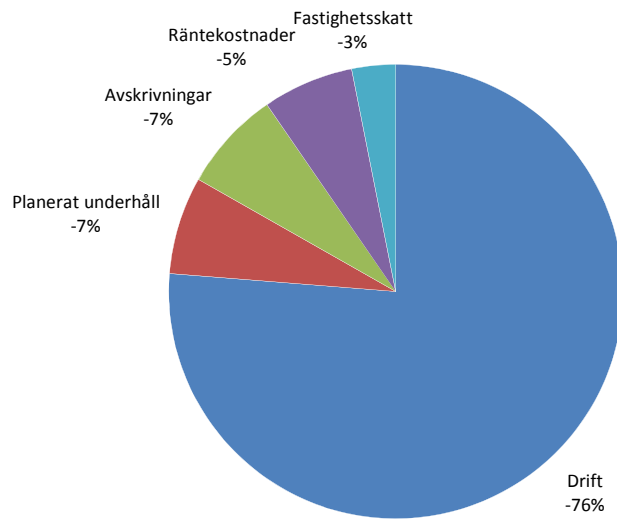
Sven Barklund

Av föreningen vald
revisor

Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

