

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Trehöjden i Järfälla

Org.nr: 769616-8454

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Järfälla Kallhäll 6:95 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1952. Fastighetens areal uppgår enligt ekonomisk plan till 19 390 m². Taxeringsvärdet är 48 225 tkr, varav byggnadsvärdet är 33 755 tkr och markvärdet 14 470 tkr.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	83	4 915
Lokaler	26	893
Parkeringsplatser	71	
Garageplatser	4	
Summa	184	5 808

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Anette Bouzaïene.

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

Serviceavtal finns med NFS Städ.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ann-Sofie Frid
Lena Järefäll
Birgitta Johnson
Olavi Veijo
Anna Johansson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
HSB Ledamot

Styrelsesuppleanter

Mikael Edberg

Avgående styrelseledamöter

Lena Järefäll

Avgående styrelsesuppleanter

Mikael Edberg

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Kaarina Rosenberg

Revisorsuppleanter

Thomas Edbladh

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-Sofie Frid

Suppleant

Lena Järefäll

Ekonomi

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 656	4 539	4 385	4 290	4 186
Rörelseresultat, tkr	949	1 079	1 027	1 359	1 291
Årets resultat, tkr	39	-14	-384	-3	-41
Balansomslutning, tkr	67 722	68 135	67 531	68 431	68 836
Kassalikviditet	1,37	1,05	0,55	0,83	0,88
Soliditet %	41	41	39	40	39
Belåning, kr/kvm	6 634	6 703	6 772	6 841	6 910

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 39 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är räntekostnader 918 tkr, värmekostnader 867 tkr och avskrivningar 682 tkr.

En del av föreningens 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 soporna på rätt sätt, kastar avfall på avsedd plats samt håller rent från skräp och möbler i vinds- och källargångarna är det fullt möjligt att sänka kostnadernas.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför avdragsrätt för ingående moms.

Delårsrapport

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2002:5) finns inget krav på att föreningen ska upprätta delårsrapport.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-04-28, på stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Antal lägenheter

Av föreningens 83 lägenheter är 14 st. hyresrätter. Under 2014 har 12 st. bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsemöten

Föreningen har under 2014 haft 11 st. protokollförda styrelsemöte. Styrelsen har även haft ett antal arbetsmöten och budgetmöten.

Medlemsinformation

Styrelsen distribuerar informationsblad till medlemmar vanligtvis via anslag i porten. Viktig information distribueras direkt till den boende. Vid behov kallas till boendemöten.

De boende genomför gemensamma aktiviteter för att främja utemiljön i bostadsområdet.

På medlemmarnas begäran så införskaffas en container en gång per år (vanligtvis under våren) för att de boende skall ha möjlighet att slänga grovsopor.

Markservice sköts av HSB Stockholm.

En julgran införskaffas varje år och placeras på gården.

De boendes julgranar samlas upp för återvinning i samband med att gårdens julgran transporteras bort.

Underhåll 2014

Tilläggsisolering av grunden utanför MC Lokalen gaveln Trehörningen 15.

Genomgång av samtliga tak.

Underhålls genomgång av samtliga skorstenar.

Samtliga källarförråd Trehörningen 13-15 är ombyggda.

Ledningar från brunnar som går under husen har blivit genomgångna.

Underhåll och uppdatering av antalet kärl samt tillägg av kärl i soprummet.

Byte av tryckstegringspump.

Återinfört och nyupprättat barnvagnsförråd i Trehörningen 27.

Tecknade av underhållsavtal för värmecentralen

Planerat underhåll 2015

Planerat underhåll

Under 2015 planeras att samtliga portar och trappuppgångar skall gås igenom och underhållas.

Samtliga allmänna vindsutrymmen skall rensas upp från "kvarglömda" saker samt städas ut.

Inventering och genomgång av samtliga matkällarförråd är inplanerade.

Genomgång och underhåll av skyddsrummen inplaneras under 2015.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 340 318
Årets resultat	<u>38 618</u>
	-3 301 700

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-3 301 700
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	95 902
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-451 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-3 656 798

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	1 260 902
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>355 098</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	1 616 000

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

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 655 690	4 539 268
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 734 169	-2 536 282
Planerat underhåll	Not 3	-95 902	-414 151
Övriga externa kostnader		-81 290	-69 925
Personalkostnader	Not 4	-113 287	-116 241
Avskrivningar	Not 5	-682 229	-323 264
Summa fastighetskostnader		<u>-3 706 877</u>	<u>-3 459 864</u>
Rörelseresultat		948 813	1 079 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 996	1 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-918 191	-1 095 703
Summa finansiella poster		<u>-910 195</u>	<u>-1 093 767</u>
Årets resultat		38 618	-14 362

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	49 015 776	49 695 066
Mark		16 415 825	16 415 825
Inventarier	Not 9	14 685	17 624
Summa anläggningstillgångar		<u>65 446 286</u>	<u>66 128 515</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 179	39 501
Avräkningskonto HSB		1 336 449	1 616 643
Skattefordringar		32 395	32 976
Övriga fordringar	Not 10	67 079	61 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>73 600</u>	<u>66 435</u>
		1 531 702	1 817 375

Kassa och bank	Not 12	743 153	189 006
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 274 855</u>	<u>2 006 382</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		<u>67 721 141</u>	<u>68 134 897</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

28 439 609

28 439 609

Upplåtelseavgifter

1 533 545

1 533 545

Fond för yttre underhåll

1 260 902

1 305 053

31 234 056

31 278 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 340 318

-3 370 107

Årets resultat

38 618

-14 362

-3 301 700

-3 384 469

Summa eget kapital

27 932 356

27 893 738

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

38 131 790

38 531 790

38 131 790

38 531 790

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

400 000

400 000

Leverantörsskulder

277 695

232 755

Fond för inre underhåll

376 603

490 212

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

40 625

59 271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

562 071

527 130

1 656 995

1 709 369

Summa skulder

39 788 785

40 241 159

Summa eget kapital och skulder

67 721 141

68 134 897

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

42 718 790

42 718 790

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

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).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,37	2087
Ombyggnader	Linjär	1,33	2088
Inventarier	Linjär	10,67	2019

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning 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.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 096 900	3 003 464
	Hysesintäkter bostäder	776 781	797 619
	Hysesintäkter lokaler	541 648	571 069
	Hysesintäkter garage och p-platser	193 105	190 258
	Övriga intäkter	62 376	24 392
	Brutto	4 670 810	4 586 802
	Hysesbortfall bostäder	0	-28 558
	Hysesbortfall garage och p-platser	-15 120	-18 976
		4 655 690	4 539 268
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	315 448	268 663
	Löpande underhåll	303 733	189 190
	El	138 554	143 351
	Uppvärmning	866 856	879 734
	Vatten	264 821	176 581
	Sophämtning	126 165	132 375
	Fastighetsförsäkring	44 627	49 266
	Städning	64 214	62 615
	Förvaltningskostnader	334 442	268 187
	Extern revision	425	7 625
	Fastighetsskatt	129 261	128 680
	Övrig drift	145 623	230 016
		2 734 169	2 536 282
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll av lokaler, övrigt	60 760	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	35 142	0
	Övrigt underhåll	0	414 151
		95 902	414 151
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	89 100	91 250
	Revisionsarvode	-132	0
	Sociala avgifter	24 319	24 991
		113 287	116 241
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	625 822	266 857
	Om- och tillbyggnad	53 468	53 468
	Maskiner och inventarier	2 939	2 939
		682 229	323 264
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 173	579
	Ränteintäkter skattekonto	348	185
	Ränteintäkter bankkonto	6 475	1 172
		7 996	1 936
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	916 825	1 094 410
	Övriga räntekostnader	1 366	1 293
		918 191	1 095 703

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 249 976	47 249 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 249 976</u>	<u>47 249 976</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 564 957	-1 298 100
Årets avskrivningar	-625 822	-266 857
Utgående avskrivningar	<u>-2 190 779</u>	<u>-1 564 957</u>
Bokfört värde byggnader	45 059 197	45 685 019
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 277 387	4 277 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 277 387</u>	<u>4 277 387</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-267 340	-213 872
Årets avskrivningar	-53 468	-53 468
Utgående avskrivningar	<u>-320 808</u>	<u>-267 340</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 956 579	4 010 047
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	49 015 776	49 695 066
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 755 000</u>	<u>1 755 000</u>
	33 755 000	33 755 000
Mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Mark - lokaler	<u>1 070 000</u>	<u>1 070 000</u>
	14 470 000	14 470 000
Taxvärde totalt	48 225 000	48 225 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	35 258	35 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>35 258</u>	<u>35 258</u>
Ingående avskrivningar	-17 634	-14 695
Årets avskrivningar	-2 939	-2 939
Utgående avskrivningar	<u>-20 573</u>	<u>-17 634</u>
Bokfört värde	14 685	17 624

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		15 690	15 342		
HSB		34 228	0		
Pantsättningsavgifter		10 995	0		
Skatteverket		5 811	0		
Övriga fordringar		355	46 478		
		67 079	61 820		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		45 966	44 627		
Kabel-Tv		5 986	0		
HSB Stockholm		21 648	21 808		
		73 600	66 435		
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank		236 740	189 006		
SBAB		506 413	0		
		743 153	189 006		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 439 609	1 533 545	1 305 053	-3 370 107	-14 362
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-44 151	29 789	14 362
Årets resultat					38 618
Belopp vid årets slut	28 439 609	1 533 545	1 260 902	-3 340 318	38 618
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	586691	B 2,870%	2015-09-30	11 000 000	0
Swedbank AB	2758117226	R 1,281%	2015-02-28	14 518 790	400 000
Swedbank AB	2759495225	B 2,820%	2015-11-25	2 014 000	0
Swedbank Hypotek	2755659436	R 1,252%	2015-03-28	10 999 000	0
				38 531 790	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					38 131 790
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 531 790

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	400 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	13 288	13 610
Arbetsgivaravgifter	12 083	12 312
Mervärdesskatt	0	19 298
Överlåtelseavgifter	11 001	0
Pantsättningsavgifter	4 213	0
Övriga kortfristiga skulder	40	14 051
	40 625	59 271
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	337 689	266 193
Upplupna räntekostnader	31 923	134 070
Upplupen el	14 749	13 771
Upplupen värme	102 988	92 295
Upplupen Rörex	66 625	0
Upplupen HSB	8 097	20 801
	562 071	527 130
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	42 718 790	42 718 790
Varav i eget förvar	0	0
	42 718 790	42 718 790

Järfälla 2015-04-07

Ann-Sofie Frid

Lena Järefäll

Birgitta Jonsson

Olavi Veijo

Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har 2015-04-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kaarina Rosenberg
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trehöjden, org.nr. 769616-8454

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trehöjden 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 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 Trehöjden 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 2015-04-22

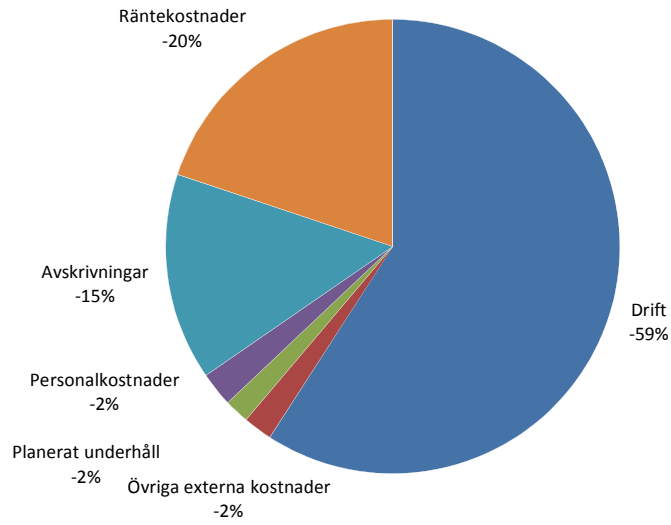
Kaarina Rosenberg

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

