

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Trehöjden i Järfälla

Org.nr: 769616-8454

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

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 79 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

Robert Ahlström

Avgående styrelseledamöter

Ann-Sofie Frid
Birgitta Johnson
Olavi Veijo

Avgående styrelsesuppleanter

Robert Ahlström

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Mikael Edberg

Revisorsuppleanter

Thomas Edblad

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	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4 753	4 656	4 539	4 385	4 290
Rörelseresultat, tkr	27	949	1 079	1 027	1 359
Årets resultat, tkr	-514	39	-14	-384	-3
Balansomslutning, tkr	66 917	67 722	68 135	67 531	68 431
Kassalikviditet	1,22	1,37	1,05	0,55	0,83
Soliditet %	41,0	41	41	39	40
Belåning, kr/kvm	6 565	6 634	6 703	6 772	6 841

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på -514 tkr. De enskilt största kostnadsposterna är bl. a. räntekostnader 547 tkr, värmekostnader 912 tkr, avskrivningar 682 tkr, löpande underhåll 613 tkr, driftkostnader 597 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 2015-05-18, på stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Antal lägenheter

Av föreningens 83 lägenheter är 14 st. hyresrätter. Under 2015 har 12 st. bostadsrätter bytt ägare.

Styrelsemöten

Föreningen har under 2015 haft 12 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 2015

Samtliga allmänna vindsutrymmen har rensats upp från "kvarglömda" saker samt städats ut. Inventering av "kvarglömda" saker på vindarna sker kontinuerligt sedan dess.

Radonkontroll har utförts enligt föreskrifter om hur detta skall utföras.

Tilläggsventilation har installerats i de lägenheter som har haft ett förhöjd värde av radon. Mätningarna fortsätter.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK har genomförts och föreningen är godkänd enligt gällande kriterier.

Lekplatsen är besiktad och brister har åtgärdats. Två nya leksaker är införskaffade och dessa har besiktats enligt gällande EU-standard.

Genomgång av marken runt föreningen görs regelbundet i området och under 2015 har stora partier ris och buskage rensat och gallrats i området. Växtligheten runt parkeringsplatserna har setts över och åtgärdats. Träd som befarats som fara för fasad eller för nedfallande grenar på parkeringar har tagits bort. Rabatter och växtlighet i övrigt har setts över och åtgärdats.

Föreningen har investerat i ett mer driftsäkert värmesystem genom att byta cirkulationspumpar VVC & VS samt byta ut ett ställdon.

Planerat underhåll 2016

Planerat underhåll

Vi kommer fortsätta med arbetet att underhålla portar och trappuppgångar. Under 2016 kommer föreningen att investera i bättre belysning, utbyte av de gamla portarna i trä i våra portar. Vi kommer också se över behovet av eventuellt annat underhåll i portarna.

Tilläggsventilation kommer att installeras i anslutning till Pizzerian för att minimera matos i portarna i samma fastighet. (Trehörningen 11-15).

Inventering och genomgång av samtliga matkällarförråd är inplanerade.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-3 656 798
Årets resultat	-513 964
	<hr/>
	-4 170 762

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-4 170 762
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	165 697
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-451 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	-4 456 065

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	1 616 000
Årets förändring enligt ovanstående disposition	285 303
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	<hr/>
	1 901 303

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 753 370	4 655 690
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 728 564	-2 734 169
Planerat underhåll	Not 3	-165 697	-95 902
Övriga externa kostnader		-30 741	-81 290
Personalkostnader	Not 4	-118 764	-113 287
Avskrivningar	Not 5	<u>-682 229</u>	<u>-682 229</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-4 725 994</u>	<u>-3 706 877</u>
Rörelseresultat		27 376	948 813
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 410	7 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-546 750</u>	<u>-918 191</u>
Summa finansiella poster		<u>-541 340</u>	<u>-910 195</u>
Årets resultat		-513 964	38 618

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	48 336 486	49 015 776
Mark		16 415 825	16 415 825
Inventarier	Not 9	11 746	14 685
Summa anläggningstillgångar		<u>64 764 057</u>	<u>65 446 286</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 580	22 179
Avräkningskonto HSB		1 194 124	1 336 449
Skattefordringar		30 237	32 395
Övriga fordringar	Not 10	31 775	67 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	78 881	73 600
		<u>1 352 598</u>	<u>1 531 702</u>

Kassa och bank	Not 12	800 286	743 153
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 152 883</u>	<u>2 274 855</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		<u>66 916 940</u>	<u>67 721 141</u>
--	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 973 154

29 973 154

Fond för yttre underhåll

1 616 000

1 260 902

31 589 154

31 234 056

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 656 798

-3 340 318

Årets resultat

-513 964

38 618

-4 170 762

-3 301 700

Summa eget kapital

27 418 392

27 932 356

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

37 731 790

38 131 790

37 731 790

38 131 790

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

400 000

400 000

Leverantörsskulder

630 952

277 695

Fond för inre underhåll

348 475

376 603

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

42 244

40 625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

345 087

562 071

1 766 758

1 656 995

Summa skulder

39 498 548

39 788 785

Summa eget kapital och skulder

66 916 940

67 721 141

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).

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.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 80 år från anskaffningstiden.

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	1,32	2087
Ombyggnader	Linjär	1,25	2088
Inventarier	Linjär	8,34	2019

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 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 216 024	3 096 900
Hysesintäkter bostäder	752 579	776 781
Hysesintäkter lokaler	570 670	541 648
Hysesintäkter garage och p-platser	195 909	177 985
Övriga intäkter	18 188	62 376
	4 753 370	4 655 690
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel	375 813	315 448
Löpande underhåll	612 817	303 733
El	134 447	138 554
Uppvärmning	912 264	866 856
Vatten	315 008	264 821
Sophämtning	134 300	126 165
Fastighetsförsäkring	45 966	44 627
Städning	67 471	64 214
Förvaltningskostnader	394 537	334 442
Extern revision	7 954	425
Fastighetsskatt	131 419	129 261
Övrig drift	596 567	145 623
	3 728 564	2 734 169
Not 3 Planerat underhåll		
Underhåll av bostäder, ventilation	5 507	0
Underhåll av lokaler, övrigt	0	60 760
Underhåll av installationer, värme	85 421	0
Underhåll av huskropp utvändigt, tak	0	35 142
Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	3 964	0
Underhåll av markytor, hårdgjorda	70 805	0
	165 697	95 902
Not 4 Personalkostnader		
Arvode styrelsen	93 250	89 100
Revisionsarvode	0	-132
Sociala avgifter	25 514	24 319
	118 764	113 287
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	625 822	625 822
Om- och tillbyggnad	53 468	53 468
Maskiner och inventarier	2 939	2 939
	682 229	682 229
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 043	1 173
Ränteintäkter skattekonto	339	348
Ränteintäkter bankkonto	4 028	6 475
	5 410	7 996
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	545 910	916 825
Övriga räntekostnader	840	1 366
	546 750	918 191

Noter	2015-12-31	2014-12-31
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	-2 190 779	-1 564 957
Årets avskrivningar	-625 822	-625 822
Utgående avskrivningar	<u>-2 816 601</u>	<u>-2 190 779</u>
Bokfört värde byggnader	44 433 375	45 059 197
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	-320 808	-267 340
Årets avskrivningar	-53 468	-53 468
Utgående avskrivningar	<u>-374 276</u>	<u>-320 808</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 903 111	3 956 579
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	48 336 486	49 015 776
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	-20 573	-17 634
Årets avskrivningar	-2 939	-2 939
Utgående avskrivningar	<u>-23 512</u>	<u>-20 573</u>
Bokfört värde	11 746	14 685

Noter **2015-12-31** **2014-12-31**

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto		16 029
HSB		0
Pantsättningsavgifter		15 746
Skatteverket		0
Övriga fordringar		0
		31 775
		67 079

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring		45 966
Kabel-Tv		5 986
NSF Städ AB		5 282
HSB Stockhoöm		21 647
		78 881
		73 600

Not 12 Kassa och bank		
Swedbank		289 844
SBAB		510 441
		800 286
		743 153

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	1 260 902	-3 340 318	38 618
Vinstdisp enl. stämmobeslut			355 098	-316 480	-38 618
Årets resultat					-513 964
Belopp vid årets slut	28 439 609	1 533 545	1 616 000	-3 656 798	-513 964

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	586691>887798	0,92%	2018-09-30	11 000 000	0
Swedbank AB	2758117226	0,59%	2016-02-28	14 118 790	400 000
Swedbank AB	2759495225	0,98%	2018-11-23	2 014 000	0
Swedbank Hypotek	2755659436	0,57%	2016-03-28	10 999 000	0
				38 131 790	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31 37 731 790

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 131 790

Noter	2015-12-31	2014-12-31
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	12 860	13 288
Arbetsgivaravgifter	11 741	12 083
Mervärdesskatt	2 367	0
Överlåtelseavgifter	11 003	11 001
Pantsättningsavgifter	4 233	4 213
Övriga kortfristiga skulder	40	40
	42 244	40 625
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	306 374	337 689
Upplupna räntekostnader	18 322	31 923
Upplupen el	11 979	14 749
Upplupen värme	0	102 988
Rörex AB	0	66 625
HSB	8 412	8 097
	345 087	562 071
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, den 2016-04-04

Ann-Sofie Frid

Lena Järefäll

Birgitta Jonsson

Olavi Veijo

Anna Johansson

Vår revisionsberättelse har 2016-04-27 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mikael Edberg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2016-04-27

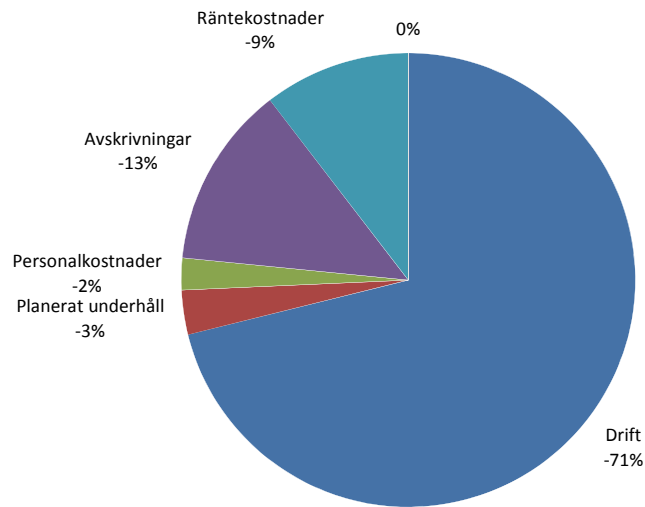
Mikael Edberg

Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

