

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 52 967 tkr, varav byggnadsvärdet är 32 703 tkr och markvärdet 20 264 tkr.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	56	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
Summa	116	4 198

Fastighetsadresser
Högbyvägen 174-284

Samfällighet
Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Mikael Östling och Jörgen Forsgren har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordförande
Per Ardne	Vice ordförande
Catharina Andersson	Ekonomiansvarig Sekreterare
Eva Melin	Studieorganisatör, Informations- /miljöansvarig
Hans Tång	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Jörgen Forsgren	Förvaltare
-----------------	------------

Avgående styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd
Catharina Andersson

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna-Lena Carlswärd, Per Ardne, Catharina Andersson och Eva Melin två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Michael Mekonen

Revisorsuppleant

Jonas Selander

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

Valberedning

Eva Berggren, sammankallande

Liselotte Richter, avflyttad

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

Per Ardne

Ersättare

Anna-Lena Carlswärd

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2982	2 911	2 888	2 899	2 893
Rörelseresultat, tkr	-2070	1 095	960	1 494	1 535
Årets resultat, tkr	-2861	120	-36	421	475
Balansomslutning, tkr	53 769	56 677	56 870	57 558	57 284
Belåning, kr/kvm	6790	6 850	6 905	7 070	7 113
Avgifts- & hyresbortfall, %	0	0	0	0	0
Soliditet, %	45,7	48,4	48,0	47,5	47,0
Fond för yttre underhåll, tkr	2962	3 073	3 298	3 012	2 633
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	667	648	648	648	648

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat på 2 861 475 kr. Största delen av underskottet är föranlett av ombyggnaden av de gula husens tak och kan inte läggas som avskrivning på 40 år på grund av de nya avskrivningsreglerna. Med anledning av detta så beslutade styrelsen att välja den avskrivningsmetod som innebär att ta hela underskottet i år. En annan del av underskottet är 290 122 kr föranlett av byte av avskrivningsmetod på grund av nya redovisningsregler. Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning för byggnaden.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen.

Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och sorterar våra sopor på rätt sätt så kan vi hålla ner kostnaderna och därmed avgiften. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-16. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredsställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även en container beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Under verksamhetsåret 2014 har följande större reparations- och underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

Åtgärd	Kostnad
Värmepannor - Byte av 2 värmepannor	101 000 kr
Trappor och balkonger - Byte av panel på trappsidor och överliggare mm på balkongerna.	51 388 kr
Tak - Ombyggnad av tak på grund av felkonstruktion (gula husen). Översyn och underhåll av papptak (grå husen).	3 385 530 kr
Träd – Borttag av befintliga körsbärsträd som ersatts med nya träd	33 856 kr
Entredörrar - Byte av 2 entredörrar	40 558 kr
Parkeringsplatser - Målning av parkeringsrutor	5 138 kr

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 8 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- "Informationsbladet" har getts ut 9 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Information angående ombyggnation av taken har getts ut löpande under arbetes framskridande.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är brfhogby.se
- Föreningen har egna ordningsregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Comhem och Bredbandsbolaget.

Budgeten för 2015 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 451 657 kr.

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

Planerat underhåll 2015

- Balkonger- Byte av överliggare mm på balkongerna.
- Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
- Belysning – Genomgång av belysning i området
- Lekutrustning – Målning av utrustning.
- Brunnar – Slamsugning.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 362 642
Årets resultat	-2 861 475
	501 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	501 168
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 431 940
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-474 000
Balanserat resultat efter disposition	1 459 108

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	2 961 736
Årets förändring	-957 940
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	2 003 796

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	2 982 221	2 911 015
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 053 805	-942 636
Planerat underhåll	Not 3	-1 431 940	-580 325
Övriga externa kostnader		-21 621	-22 196
Personalkostnader	Not 4	-90 762	-105 642
Avskrivningar	Not 5	-454 880	-164 758
Summa fastighetskostnader		<u>-5 053 008</u>	<u>-1 815 557</u>
Rörelseresultat		-2 070 787	1 095 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	41 435	42 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-832 123	-1 017 641
Summa finansiella poster		<u>-790 688</u>	<u>-975 513</u>
Årets resultat		-2 861 475	119 946

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	47 307 542	47 762 422
Mark		6 000 000	6 000 000
Pågående byggnation	Not 9	0	451 186
Summa anläggningstillgångar		<u>53 307 542</u>	<u>54 213 608</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16 065	0
Avräkningskonto HSB		261 227	220 826
Skattefordringar		11 962	0
Övriga fordringar	Not 10	2 183	6 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>61 631</u>	<u>59 202</u>
		353 068	286 397

Kortfristiga placeringar	Not 12	0	792 314
--------------------------	--------	---	---------

Kassa och bank	Not 13	108 475	1 384 810
----------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>461 543</u>	<u>2 463 522</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar

53 769 085

56 677 129

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 110 000

21 110 000

Fond för yttre underhåll

2 961 736

3 073 061

24 071 736

24 183 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 362 642

3 131 372

Årets resultat

-2 861 475

119 946

501 168

3 251 317

Summa eget kapital

24 572 904

27 434 378

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

28 222 624

28 527 576

28 222 624

28 527 576

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

282 400

230 702

Leverantörsskulder

386 342

120 814

Skatteskulder

0

90 036

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

0

1 465

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

304 815

272 158

973 557

715 175

Summa skulder

29 196 181

29 242 751

Summa eget kapital och skulder

53 769 085

56 677 129

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 19

35 087 000

35 087 000

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.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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	0,9	2118

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. Minimiansättning 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 313 tkr.

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

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 800 872	2 719 380
	Hysesintäkter garage och p-platser	160 776	165 050
	Övriga intäkter	20 573	26 585
	Brutto	2 982 221	2 911 015
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	125 208	119 879
	Löpande underhåll	2 285 287	92 422
	El	50 587	66 374
	Vatten	98 385	99 086
	Sophämtning	101 790	108 403
	Fastighetsförsäkring	47 640	43 909
	Förvaltningskostnader	79 802	68 585
	Extern revision	7 925	8 125
	Fastighetsskatt	174 262	176 778
	Övrig drift	82 920	159 075
		3 053 805	942 636
Not 3	Planerat underhåll		
	Värmepumpar, balkonger och markarbeten	0	580 325
	Tak	1 200 000	0
	Värmepumpar, fasader	231 490	0
		1 431 490	580 325
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	60 882	71 650
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	17 762	21 117
	Övriga personalkostnader	10 118	10 875
		90 762	105 642
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	454 880	164 758
		454 880	164 758
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	434	670
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	13 425
	Ränteintäkter bankkonto	8 493	2 106
	Utdelning från aktier och fonder	32 508	25 928
		41 435	42 128
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	829 725	1 016 559
	Räntekostnader skattekonto	1 003	182
	Övriga räntekostnader	1 395	900
		832 123	1 017 641

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 436 746	50 436 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 436 746</u>	<u>50 436 746</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 674 324	-2 509 566
Årets avskrivningar	-454 880	-164 758
Utgående avskrivningar	<u>-3 129 204</u>	<u>-2 674 324</u>
Bokfört värde byggnader	47 307 542	47 762 422
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	47 307 542	47 762 422
 Taxeringsvärde		
Byggnad - hyreshus	23 400 000	23 400 000
Byggnad - småhus	<u>9 303 000</u>	<u>9 303 000</u>
	32 703 000	32 703 000
Mark - hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - småhus	<u>13 464 000</u>	<u>13 464 000</u>
	20 264 000	20 264 000
Taxvärde totalt	52 967 000	52 967 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	451 186	0
Årets anskaffningar	<u>-451 186</u>	<u>451 186</u>
Bokfört värde pågående byggnation	0	451 186
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 572	1 525
Övriga fordringar	<u>611</u>	<u>4 844</u>
	2 183	6 369
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	49 933	47 640
Kabel-Tv	<u>11 698</u>	<u>11 562</u>
	61 631	59 202

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar			
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid	
Swedbank Robur PM fond			0
			792 314
			0
Not 13 Kassa och bank			
Bankkonto swedbank			0
SBAB			1 384 810
			108 475
			0
			108 475
			1 384 810
Not 14 Förändring av eget kapital			
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.
Belopp vid årets ingång	21 110 000	3 073 061	3 131 372
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-111 325	231 271
Årets resultat			-2 861 475
Belopp vid årets slut	21 110 000	2 961 736	3 362 643
			-2 861 475
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
Swedbank AB	2757808734	2,87%	2016-09-26
Swedbank Hypotek	854475530	3,27%	2015-11-25
Swedbank Hypotek	854475548	3,07%	2015-06-25
Swedbank Hypotek	854475555	2,59%	2016-11-24
Swedbank Hypotek	854475563	2,13%	2017-03-24
			Belopp
			Nästa års amortering
			4 750 000
			0
			4 700 096
			246 368
			6 608 479
			18 016
			6 608 479
			18 016
			5 837 970
			0
			28 505 024
			282 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31			28 222 624
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			27 093 024
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		282 400	230 702
Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt		0	900
Arbetsgivaravgifter		0	565
		0	1 465
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Förutbetalda hyror och avgifter		234 673	171 601
Upplupna räntekostnader		56 198	70 057
Upplupen el		5 944	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 000	30 500
		304 815	272 158

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 19 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	35 087 000	35 087 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>35 087 000</u>	<u>35 087 000</u>

Järfälla 2015-03-03

Anna-Lena Carlswärd

Per Ardne

Andersson Catharina

Eva Melin

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2015-03-07 avgivits beträffande denna årsredovisning

Michael Mekonen
Av stämman vald revisor

Adnin Ali
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Högby 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 Brf Högby 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 2015-03-07

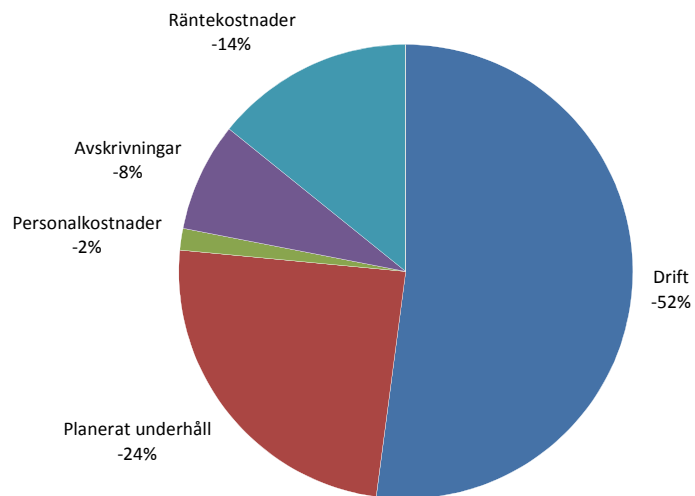
Michael Mekonen

Av föreningen vald
revisor

Adnin Ali

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

