

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Sagoängen i Järfälla

Org.nr: 713200-0717

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Lädersättra 2:17, 2:18, 2:19 och 2:20 i Järfälla kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 34 027 m². Taxeringsvärdet är 269 220 tkr, varav byggnadsvärdet är 191 428 tkr och markvärdet 77 792 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Mot bakgrund av höjda premier, självrisker och förändrade villkor har HSB tillsammans med en försäkringsförmedlare förhandlat fram försäkringsalternativ för förvaltade föreningar. Efter gemensam upphandling i konkurrens antog styrelsen därefter antagit Folksam som försäkringsgivare från 1 jan 2013. Vi ingår dessutom avgiftsfritt i ett forum som HSB skapat för information och gemensam påverkan i försäkringsfrågor.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	382	28 249
Lokaler (inkl. förråd)	8	695
Bilplatser	348	
Summa	738	28 943

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 4 st bostadslägenheter i föreningen ägs av juridiska personer. Föreningen har 8 st kommersiella lokaler, varav en lokal på 35 m² används som styrelserum .

Fastighetsadresser

Fabelvägen 1 – 19 (udda nummer)

Legendvägen 1 – 33 (udda nummer)

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Rolf Björinder har varit föreningens förvaltare. HSB Stockholm Mark och Trädgård har ansvarat för mark och trädgård. Vinterskötsel sker i egen regi och utförs av vår fastighetsskötare med hjälp av den traktor vi leasar tillsammans med Brf Trollberget. Städning har utförts av Samhall. Europark bevakar bilparkeringen. Därtill finns vissa serviceavtal t ex för hissarna.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Sagoängen-Trollbergets samfällighetsförening med organisationsnummer 716417-1774. Föreningen har ett andelstal på 55,1 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsuganläggning för medlemmarna. HSB Brf Trollberget i Järfälla har ett andelstal på 44,9 % i samfälligheten.

Organisation

Styrelse

Ord styrelseledamöter	Ansvar	Styrelsesuppl	Ansvar
Prallan Allsten	Ordförande	Bill Larsson	Sekreterare tom aug
Maria Porshage	Vice ordförande	Maarit Sundbom	
Ernesto Silva Silva	Miljö/Brandskydd	Per Hansson	
Anders Fudali	Information		
Örjan Maxe	Ekonomi		
Sophie Larsson	Sekreterare fr sept		
Rolf Björinder	HSB representant		

Avgående styrelseledamöter

Ernesto Silva Silva
Anders Fudali
Örjan Maxe

Avgående styrelsesuppleanter

Bill Larsson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Prallan Allsten, Maria Porshage, Örjan Maxe och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Göran Wijkmark

Revisorsuppleant

Jan Ellekrans

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

Valberedning

Kajsa Orrgard Sammankallande
Margaretha Hamberg
Björn Svensson

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	Suppleant
Prallan Allsten	Anders Fudali
Maria Porshage	Ernesto Silva Silva

Representation Sagoängen/Trollbergets samfällighetsförenings styrelse

Ordinarie	Suppleant
Prallan Allsten	Ernesto Silva Silva
Bill Larsson	

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	20 540	19 491	17 822	16 080	16 097
Rörelseresultat, tkr	7 321	5 989	3 538	2 252	2 884
Årets resultat, tkr	5 245	4 722	2 255	1 062	1 634
Balansomslutning, tkr	144 802	89 481	60 139	59 056	58 693
Belåning, kr/kvm	3 895	1 980	1 239	1 244	1 268
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,31	0,51	0,31	0,29	0,39
Fond för yttre underhåll, tkr	7 903	6 948	6 468	6 019	5 635
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	688	655	595	541	541

Föreningens lån

Under året har föreningen amorterat fastighetslånen med 904 tkr. Föreningen har även tagit upp två nya lån på 30 000 tkr vardera. En specifikation av föreningens fastighetslån finns under not 13.

Mervärdeskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar, varav 2 genom fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 485 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året

Föreningen ska enligt stadgarna "hålla sina fastigheter i förstklassigt och väl underhållet skick." Under ett antal år har därför styrelsen aktivt genomfört flera projekt för att våra fastigheter skall uppfylla dagens och framtidens krav på standard, effektivitet, säkerhet, miljö mm. Det är också ett stort ansvar för styrelsen att lägenheternas och hela fastigheternas värde på marknaden bevaras och utvecklas positivt. För närvarande är två större arbeten i olika faser aktuella.

Energibesparande renovering av värmesystemet.

Mot bakgrund att den obligatoriska energideklarationen visade att vi har alltför höga uppvärmningskostnader inleddes en omfattande renovering av värmesystemet under 2009. Sammanfattningsvis har projektet innefattat ny abonnentcentral för fjärrvärme, fyra energisnålare undercentraler samt byte av alla stamventiler för bättre balans och reglering. Termostatventiler har monterats på radiatorerna i lägenheterna. Arbetet har i stort sett slutförts. Några åtgärder efter slutbesiktning återstår.

Stambyte och våtrumsrenovering.

Det under år 2012 inledda projektet med stambyte, våtrumsrenovering och utbyte av elsystem har fortsatt under hela 2013. Tidplanen har hållits så tillvida att de sista lägenheternas vatten och avlopp återinkopplades i december men en hel del besiktningar och rättelseåtgärder återstår under första kvartalet 2014. Dessutom pågår fortfarande arbeten i allmänna utrymmen på Legendvägen .

Den ekonomiska uppföljningen visar att den prognostiserade slutkostnaden hitintills ligger väl inom projektkalkylen på ca 119 milj kr. Styrelsen har därför utan att spräcka ramen kunnat inrymma ytterligare underhållsatsningar som annars skulle varit nödvändiga att göra under kommande år. Dit hör upprustning av tvättstugorna med modern och energisnål maskinpark och renovering av vår föreningslokal med ny ventilation, byte av golv och tak samt ommålning. Flera pumpar har installerats för att hålla husgrunden på Legendvägen fri från ansamling av grundvatten.

I övrigt noteras följande från styrelsearbetet:

Även om stambytet kräver mycket tid och kraft har styrelsen likväl försökt uppmärksamma andra viktiga områden.

- *Energi*: Upprustningen av värmesystemet har dämpat förbrukningen. Uppföljning och finjustering kan ge ytterligare vinster. Installation av elsnål belysning, snålspolande kranar och system för kommande varmvattenmätning bör likaledes ge besparingar.

- *Säkerhet*: Systematiskt brandskyddsarbete sker genom särskilt avtal med HSB som ger stöd, kontroller, dokumentation och utbildning. Samtliga lekplatser har säkerhetsbesiktigats och åtgärdats under året. Halkbekämpning och snöröjning har förbättrats genom att vi återtagit arbetet i egen regi.

Ekonomi: Genom att föreningen nu gör de största investeringarna i sin historia ökar kraven på kontroll och uppföljning av ekonomin. Styrelsen har därför inom sig utpekat ekonomin som ett särskilt ansvarsområde och har med stöd av HSB utökat insatser av analyser och ekonomiska prognoser i samband med budget- och bokslutsarbetet. Det har bl a inneburit att den avgiftshöjning som investeringarna medför kan ske i en något lugnare takt. Ett öppet medlemsmöte som enbart ägnades åt ekonomin hölls under hösten.

- *Fastighetsunderhåll*: Det löpande underhållet är viktigt bl a för ekonomin och säkerheten. Arbetet har följt den fastställda planen och samordnats med det pågående stambytet.

Miljö: En dialog med kommunens miljötillsyn har inletts för att förbättring av föreningens hantering av grovsopor. Det handlar om en säkrare förvaring men också om krav på en bättre disciplin hos enskilda medlemmar att följa gällande regler.

Två nya lägenheter: Planering har igångsatts för att bygga om två outhyrda företagslokaler till lägenheter. Projektet gynnar föreningens ekonomi genom att investeringen beräknas täckas av kommande försäljning. Därefter ökar intäkterna genom årliga nya avgifter. Sedan ärendet stämmobehandlats kan produktion och försäljning ske under 2014.

Årlig besiktning och plan för underhåll

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgan genomfördes under hösten. Underhållsplanen uppdaterades och låg till grund för budgetbeslutet för 2014.

Överlåtelse

Av föreningens 382 bostadslägenheter har 32 överlåtits genom köp under året. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 21025 kr/m². Spridningen är mycket stor. Prisstegringen gäller i huvudsak 1:or och 2:or medan större lägenheter i snitt ligger relativt stilla.

Styrelsen har beviljat 4 andrahandsupplåtelse.

Medlemsinformation

Styrelsens informationsblad har under året utkommit med 3 nr. Genom att utdelning sker till alla lägenheter säkerställs att viktig information snabbt får genomslag. Bladet är en stabil stomme i vår medlemskontakt. Just nu dominerar stambytet men också en rad andra aktuella ämnen tas upp. Entreprenören har emellertid huvudansvaret för informationen om stambytet.

Styrelsen har också hållit ett öppet medlemsmöte under hösten. Innehållet fokuserades på föreningens ekonomi under medverkan av vår förvaltningsekonom från HSB men det var som tidigare fritt fram för alla frågor från medlemmarna.

Föreningens hemsida

Föreningens nya egna hemsida – <http://sagoangen.se/> - blir alltmera välbesökt. Den ger snabbare information än bladet och innehåller en rad möjligheter för medlemmarna, lokalbokning, pryltorg mm samt länkar till HSB och annan information som är viktig för medlemmarna.

Studie- och fritidsverksamhet

Under året har gymnastiken som är särskilt riktad till pensionärer fortsatt under ledning av en av våra medlemmar. Många intresserade får därigenom friskvård både i teori och praktik förutom social gemenskap. Intresserade medlemmar har också bildat en syjunta som träffats löpande under året. Föreningslokalen har emellertid varit upptagen av renovering och stambyte vilket tyvärr begränsat verksamheten där.

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 431 367 kr. Beräknad avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 1 500 000 kr och uttag motsvarande budgeterad kostnad för planerat underhåll 509 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter för bostadsrätter med 5 % f o m 2014-01-01. Styrelsen bedömer att de pågående investeringarna för att behålla fastighetens och lägenheternas värde kommer att medföra viss årlig avgiftshöjning även i den närmaste framtiden.

Framtida underhåll / Underhållsplan

Fokus ligger nu på att slutföra stambytesprojektet som avslutas under 2014. Ommålning av källarutrymmen kommer att ske efter stambytet. På lite längre sikt förbereds dels översyn av Fabelvägens hissar bla beroende på EU-direktiv om innerdörrar, dels restaurering av parkeringsytorna.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	13 430 034
Årets resultat	<u>5 245 450</u>
	18 675 484

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	18 675 484
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	17 175 484

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	7 903 049
Årets förändring	<u>1 500 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	9 403 049

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	20 540 186	19 490 950
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 130 829	-10 308 414
Planerat underhåll		0	-45 404
Fastighetsskatt		-484 420	-543 970
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 603 980</u>	<u>-2 603 980</u>
Summa fastighetskostnader		-13 219 229	-13 501 768
Rörelseresultat		7 320 957	5 989 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	89 911	67 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 165 418</u>	<u>-1 334 118</u>
Summa finansiella poster		-2 075 507	-1 267 003
Årets resultat		5 245 450	4 722 179

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	42 386 067	44 973 990
Mark		1 998 355	1 998 355
Markanläggningar	Not 7	401 123	417 180
Pågående byggnation	Not 8	92 340 163	35 970 184
Summa anläggningstillgångar		<u>137 125 708</u>	<u>83 359 709</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 973	24 830
Avräkningskonto HSB		3 045 728	1 579 735
Övriga fordringar	Not 9	306 782	318 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	353 069	332 294
		<u>3 726 552</u>	<u>2 255 344</u>

Kassa och bank	Not 11	3 949 931	3 865 482
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 676 482</u>	<u>6 120 826</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>144 802 190</u>	<u>89 480 535</u>
------------------	--	--------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 818 696	3 818 696
Upplåtelseavgifter		351 584	351 584
Fond för yttre underhåll		7 903 049	6 948 453
		<u>12 073 329</u>	<u>11 118 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 430 034	9 662 450
Årets resultat		5 245 450	4 722 179
		<u>18 675 484</u>	<u>14 384 630</u>
 Summa eget kapital		<u>30 748 813</u>	<u>25 503 363</u>
 Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	92 316 533	33 128 389
Övriga långfristiga skulder	Not 14	16 854 191	21 898 770
		<u>109 170 724</u>	<u>55 027 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	872 356	914 356
Leverantörsskulder		1 189 723	5 688 905
Skatteskulder		0	45 604
Fond för inre underhåll		749 426	893 466
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	30	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 071 118	1 407 682
		<u>4 882 653</u>	<u>8 950 013</u>
 Summa skulder		<u>114 053 377</u>	<u>63 977 172</u>
 Summa eget kapital och skulder		<u>144 802 190</u>	<u>89 480 535</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 18	128 954 300	68 954 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 245 450	4 722 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>2 603 980</u>	<u>2 603 980</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>7 849 430</u>	<u>7 326 159</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 215	35 327
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-4 067 360</u>	<u>3 633 141</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 776 855</u>	<u>10 994 627</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-56 369 979</u>	<u>-35 068 681</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-56 369 979</u>	<u>-35 068 681</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>54 143 565</u>	<u>20 986 399</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>54 143 565</u>	<u>20 986 399</u>
Årets kassaflöde	1 550 441	-3 087 655
Likvida medel vid årets början	<u>5 445 217</u>	<u>8 532 872</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>6 995 658</u>	<u>5 445 217</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 045 728	1 579 735
Kassa och bank	<u>3 949 931</u>	<u>3 865 482</u>
Summa likvida medel	<u>6 995 658</u>	<u>5 445 217</u>

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	21	2019
Ombyggnader	Rak	20	2019
Ombyggnader, markanläggning	Rak	25	2031
Ombyggnader, gårdsrenovering	Rak	30	2037
Ombyggnader, enhetsmät. EI	Rak	15	2021
Ombyggnader, undercentraler	Rak	20	2031
Ombyggn. Fasader & balkonger	Rak	40	2045

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. 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 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	71 700	99 569
Mötesarvoden	53 500	69 000
Arvode föreningsvald revisor	6 500	6 500
Övriga arvoden och ersättningar	18 415	0
Utbildning	1 250	10 625
Kostnad för konferenser	0	3 125
Sociala kostnader	32 879	34 912
Summa	184 244	223 731

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	19 421 711	18 493 194
	Hysesintäkter lokaler	303 280	303 280
	Hysesintäkter garage och p-platser	768 826	768 100
	Övriga intäkter	110 904	27 171
	Brutto	20 604 721	19 591 745
	Avgiftsbortfall bostäder	-9 058	-4 856
	Hysesbortfall lokaler	-13 200	-13 200
	Hysesbortfall garage och p-platser	-42 277	-43 535
	Övriga intäktsbortfall	0	-39 204
		20 540 186	19 490 950
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 221 124	1 209 709
	Löpande underhåll	753 360	896 255
	El	971 304	953 744
	Uppvärmning	2 982 005	3 226 016
	Vatten	752 476	658 455
	Sophämtning	880 937	690 813
	Fastighetsförsäkring	173 399	279 542
	Städning	471 726	419 635
	Förvaltningskostnader	1 017 035	1 053 818
	Extern revision	20 013	18 513
	Personalkostnader	184 244	223 731
	Övrig drift	703 205	678 182
		10 130 829	10 308 414
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	945 927	945 927
	Om- och tillbyggnad	1 641 996	1 641 996
	Markanläggningar	16 057	16 057
		2 603 980	2 603 980
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 994	2 901
	Ränteintäkter skattekonto	1 519	1 218
	Ränteintäkter bankkonto	84 449	61 940
	Övriga ränteintäkter	949	1 056
		89 911	67 115
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 163 472	1 328 698
	Övriga räntekostnader	1 946	5 420
		2 165 418	1 334 118

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 523 645	27 523 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 523 645	27 523 645
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 902 151	-19 956 224
Årets avskrivningar	-945 927	-945 927
Utgående avskrivningar	-21 848 078	-20 902 151
Bokfört värde byggnader	5 675 567	6 621 494
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	53 392 009	47 235 386
Årets investeringar	0	6 156 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 392 009	53 392 009
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 039 513	-13 397 517
Årets avskrivningar	-1 641 996	-1 641 996
Utgående avskrivningar	-16 681 509	-15 039 513
Bokfört värde ombyggnader	36 710 500	38 352 496
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	42 386 067	44 973 990
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	190 000 000	144 000 000
Byggnad - lokaler	1 428 000	1 420 000
	191 428 000	145 420 000
Mark - bostäder	77 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	792 000	834 000
	77 792 000	63 834 000
Taxvärde totalt	269 220 000	209 254 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	481 408	481 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	481 408	481 408
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64 228	-48 171
Årets avskrivningar	-16 057	-16 057
Utgående avskrivningar	-80 285	-64 228
Bokfört värde	401 123	417 180
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	35 970 184	7 058 126
Årets anskaffningar, stambyte	56 369 979	35 068 681
Överfört till ombyggnad	0	-6 156 623
Bokfört värde pågående byggnation	92 340 163	35 970 184

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	15 683	0			
Skattekonto	279 363	277 844			
Övriga fordringar	11 736	40 641			
	<u>306 782</u>	<u>318 485</u>			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	228 174	173 399			
Kabel-Tv	63 362	61 998			
Övrigt	61 533	96 897			
	<u>353 069</u>	<u>332 294</u>			
Not 11 Kassa och bank					
Nordea	12 500	12 500			
SBAB	3 937 430	3 852 981			
	<u>3 949 931</u>	<u>3 865 482</u>			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 818 696	351 584	6 948 453	9 662 450	4 722 179
Vinstdisp enl. stämmobeslut			954 596	3 767 583	-4 722 179
Årets resultat					5 245 450
Belopp vid årets slut	<u>3 818 696</u>	<u>351 584</u>	<u>7 903 049</u>	<u>13 430 033</u>	<u>5 245 450</u>
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 83 40660	5,00%	2015-08-19	2 930 460	75 140
Nordea	3978 86 25371	2,74%	2014-01-22	13 830 500	278 000
Stadshypotek	395298	3,67%	2014-12-01	3 096 924	427 156
Stadshypotek	479205	3,37%	2015-09-30	4 762 500	0
Stadshypotek	585433	3,32%	2017-09-01	4 725 000	0
Stadshypotek	629030	3,19%	2018-03-01	30 000 000	0
Stadshypotek	688941	2,48%	2014-09-30	3 843 505	92 060
Stadshypotek	961415	2,97%	2016-09-30	30 000 000	0
				<u>93 188 889</u>	<u>872 356</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					92 316 533
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 827 109
Not 14 Övriga långfristiga skulder					
Checkkredit, beviljad limit 30 mkr				16 854 191	21 898 770
				<u>16 854 191</u>	<u>21 898 770</u>
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				872 356	914 356
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				30	0
				<u>30</u>	<u>0</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 270 419	1 214 501
Upplupna räntekostnader				346 401	71 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				454 298	121 185
				<u>2 071 118</u>	<u>1 407 682</u>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	135 141 200	75 141 200
Varav i eget förvar	<u>-6 186 900</u>	<u>-6 186 900</u>
	128 954 300	68 954 300

Järfälla, 2014-02-24

Prallan Allsten Anna Maria Porshage Anders Fudali

Ernesto Silva Silva Örjan Maxe Sophie Larsson

Rolf Björinder

Vår revisionsberättelse har 2014-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Göran Wijkmark
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sagoängen, org.nr. 713200-0717

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sagoängen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

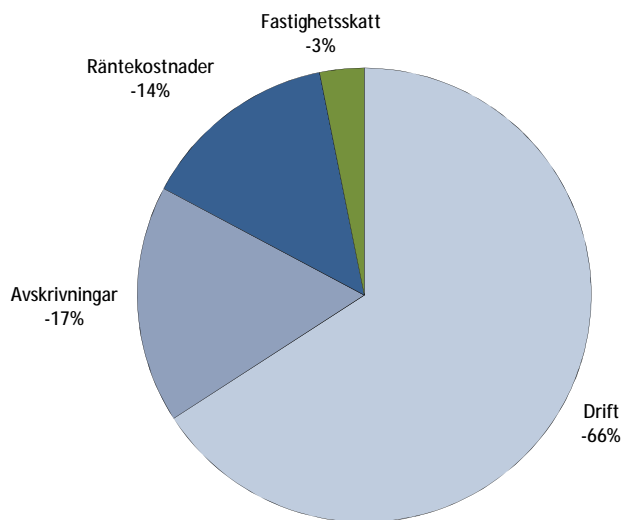
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla 2014-04-10

Göran Wijkmark
Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

